

# Buitengebied Echt - Susteren

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3	Agrarisch	13
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	23
Artikel 5	Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden	34
Artikel 6	Bedrijf	44
Artikel 7	Bedrijf - Grondstoffenwinning	50
Artikel 8	Cultuur en ontspanning	54
Artikel 9	Detailhandel	57
Artikel 10	Horeca	60
Artikel 11	Maatschappelijk	64
Artikel 12	Natuur	68
Artikel 13	Recreatie - Dagrecreatie	71
Artikel 14	Recreatie - Verblijfsrecreatie	73
Artikel 15	Sport	77
Artikel 16	Verkeer	80
Artikel 17	Verkeer - Spoorverkeer	81
Artikel 18	Water	82
Artikel 19	Wonen	83
Artikel 20	Wonen - Woonwagencentrum	89
Artikel 21	Leiding - Hoogspanning	90
Artikel 22	Leiding - Ondergronds	92
Artikel 23	Leiding - Riool	93
Artikel 24	Waarde - Archeologie 1	95
Artikel 25	Waarde - Archeologie 2	98
Artikel 26	Waarde - Archeologie 3	101
Artikel 27	Waarde - Archeologie 4	104
Artikel 28	Waarde - Cultuurhistorisch waardevol ensemble	107
Artikel 29	Waterstaat - Waterkering	109
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>111</b>
Artikel 30	Anti-dubbeltelbepaling	111
Artikel 31	Algemene bouwregels	112
Artikel 32	Algemene aanduidingsregels	113
Artikel 33	Algemene afwijkingsregels	118
Artikel 34	Algemene wijzigingsregels	120
Artikel 35	Algemene procedureregels	122
Artikel 36	Overige regels	123
Artikel 37	Kwaliteitsregels	124
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>129</b>
Artikel 38	Overgangsrecht	129
Artikel 39	Slotregel	130
<b>Bijlagen</b>		<b>131</b>
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	132
Bijlage 2	Nevenactiviteiten/functieveranderingen	133
Bijlage 3	Landschapstypen en kenmerken	135
Bijlage 4	Landschappelijke inpassing Hommelweg 10	137

# Regels



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Buitengebied Echt - Susteren' van de gemeente Echt-Susteren;

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1711.BP20120027-OW01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

### 1.3 aan huis verbonden bedrijf:

bedrijfsmatige activiteit voorkomend in milieucategorie 1 of 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel een naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de eigenaar/gebruiker van de woning, zoals een kapsalon of schoonheidssalon; evenwel met uitzondering van een seksinrichting;

### 1.4 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de eigenaar/gebruiker van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals arts, notaris of advocaat; evenwel met uitzondering van prostitutie;

### 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 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.7 achtergevel:

gevel aan de achterkant van een gebouw;

### 1.8 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van:

- het telen van gewassen, waaronder mede begrepen houtteelt en/of;
- het houden van dieren;

met dien verstande dat maneges, kennels en dierenasiels niet als agrarische bedrijven worden aangemerkt;

### 1.9 bebouwing:

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

#### **1.10 bed & breakfast:**

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf en het serveren van een ontbijt, ondergeschikt aan de betreffende bestemming, aan maximaal 4 personen met een maximum verblijfsduur van 6 weken. Onder een bed & breakfast - voorziening wordt niet verstaan een verblijf, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

#### **1.11 bedrijfswoning:**

één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;

#### **1.12 beeldbepalend pand:**

Een gebouwd object dat vanwege zijn aan de buitenkant zichtbare of aanwezige esthetische, cultuurhistorische, bouwhistorische of architectuurhistorische kwaliteiten van waarde en algemeen belang wordt geacht in zijn ruimtelijke context.

#### **1.13 beperkt kwetsbaar object:**

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico cq. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

#### **1.14 bestaand:**

- bij bouwwerken: bestaand ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan, met dien verstande dat als bestaand bouwwerk ook worden aangemerkt bouwwerken die na dat tijdstip zijn of mogen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning waarvan de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend;
- bij gebruik: bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het betreffende gebruiksverbod.

#### **1.15 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

#### **1.16 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### **1.17 bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd, op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk met een dak, met uitzondering van overkappingen;

#### **1.18 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;

#### **1.19 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

### **1.20 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;

### **1.21 bouwperceel:**

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

### **1.22 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

### **1.23 bouwvlak:**

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

### **1.24 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;

### **1.25 cultuurhistorisch ensemble:**

een ruimtelijk en inhoudelijk samenhangend geheel van cultuurhistorisch waardevolle objecten, structuren en/of zones;

### **1.26 dagrecreatie:**

recreatief gebruik van gronden voor een periode niet langer dan een dag;

### **1.27 detailhandel:**

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

### **1.28 dierenasiel:**

een niet-agrarisch bedrijf, dat is gericht op het tijdelijk opvangen en verzorgen van dieren om deze vervolgens weer te herplaatsen bij een derde, waaronder mede begrepen wordt het terugplaatsen bij degene die het dier tijdelijk heeft afgestaan;

### **1.29 erotisch getint horecabedrijf:**

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van handelingen, voorstellingen en/ of vertoningen van porno-erotische aard en tevens het bedrijfsmatig, ten behoeve van verbruik ter plaatse, verstrekken van alcoholische dranken;

### **1.30 gebouw:**

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

### **1.31 gebruiksgerichte paardenhouderij:**

paardenhouderij die is gericht op het africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden, het geven van instructie aan derden, het trainen van paarden en uitbrengen in de sport, verhuur van diensten met behulp van paarden en de in- en verkoop van paarden;

### **1.32 grondgebonden agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf waarbij voor de bedrijfsvoering hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond;

### **1.33 hobbymatig agrarisch gebruik:**

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren op niet bedrijfsmatige wijze;

### **1.34 hoofdgebouw:**

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

### **1.35 horeca I:**

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt;

een en ander met dien verstande dat seksinrichtingen niet onder horeca I worden begrepen;

### **1.36 horeca II:**

- elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die geheel of nagenoeg geheel is ingericht of wordt gebruikt voor dansen, zoals discotheken en dancings, waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt;
- inrichtingen waarin een kans- of behendigheids spel wordt uitgeoefend;

een en ander met dien verstande dat seksinrichtingen niet onder horeca II worden begrepen;

### **1.37 houtopstand:**

begroeiing die geheel of gedeeltelijk bestaat uit bomen en/of struiken, voor zover niet vallend onder de Boswet en behoudens laagstamfruitbomen en de bijbehorende windsingels;

### **1.38 huishouden:**

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

### **1.39 intensieve veehouderij:**

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

### **1.40 kampeermiddel:**

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,

één en ander voorzover de onder a en b bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of



ten dele blijvend zijn in- of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebuikt voor recreatief nachtverblijf;

**1.41 kennel:**

een niet-agrarisch bedrijf, dat is gericht op het fokken, verzorgen en verhandelen van honden en/of katten;

**1.42 kwetsbaar object:**

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico cq. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

**1.43 landschappelijke waarden:**

ruimtelijke objecten, structuren of gebieden in het cultuurlandschap die om esthetische, cultuurhistorische en/of ecologische redenen van waarde worden geacht;

**1.44 landschapselement:**

beplanting die om esthetische, cultuurhistorische of ecologische redenen van waarde en algemeen belang wordt geacht in zijn ruimtelijke context;

**1.45 maatschappelijke en culturele voorzieningen:**

educatieve, sociaalculturele, levensbeschouwelijke, onderwijs-, religieuze voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen;

**1.46 manege:**

een bedrijf, dat is gericht op het verzorgen en dresser en trainen van paarden voor de ruitersport alsmede het geven van paardrijlessen;

**1.47 mantelzorg:**

het op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

**1.48 nevenactiviteit:**

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel;

**1.49 ondergeschikte detailhandel:**

detailhandel welke dient ter ondersteuning van de hoofdfunctie en daar onderdeel van uitmaakt, waarbij de detailhandelsfunctie qua oppervlak, aard en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;

**1.50 ondergeschikte horeca:**

horeca welke dient ter ondersteuning van de hoofdfunctie en daar onderdeel van uitmaakt, waarbij de horecafunctie qua oppervlak, aard en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;

**1.51 paardenbak:**

een niet overdekt terrein ingericht ten behoeve van het paardrijden, met daarbij behorende voorzieningen;

**1.52 peil:**

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een woonwagen, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van de bestaande verharding van de standplaats;

d. voor een bouwwerk ten behoeve van spoorwegdoeleinden: de bovenkant van de spoorstaaf;

#### **1.53 perifere detailhandel:**

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden);

#### **1.54 permanente bewoning:**

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

#### **1.55 recreatief medegebruik:**

vorm van recreatie waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, maar waarvoor kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes;

#### **1.56 relatie:**

ter plaatse van de aanduiding 'relatie' wordt de verbinding aangegeven tussen twee of meer afzonderlijk begrensde bouwvlakken of bestemmingsvlakken, inclusief de daaraan toegekende aanduidingen waarmee die bouwvlakken of bestemmingsvlakken één vlak vormen;

#### **1.57 schuilgelegenheid:**

een in het buitengebied gelegen overdekte ruimte, die maximaal aan 3 zijden is omsloten door wanden, waarvan het/de betreffende dier(en) gebruik moet(en) kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter uit oogpunt van dierwelzijn en waarbij nabij de schuilgelegenheden geen opslag is toegestaan;

#### **1.58 seksuele dienstverlening:**

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen;

#### **1.59 standplaats:**

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

#### **1.60 teeltondersteunende voorzieningen:**

voorzieningen/constructies 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 weers invloeden, ziekten en plagen hetgeen leidt tot een beter kwaliteit van het product;

#### **1.61 tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders:**

het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten;

#### **1.62 tijdelijke teeltondersteunende voorziening:**

teeltondersteunende voorzieningen die korter dan 6 maanden, al dan niet aaneengesloten in het jaar aanwezig zijn;

**1.63 voorgevel:**

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, die gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

**1.64 voorgevelrooilijn:**

denkbeeldige lijn getrokken langs de voorgevel van een gebouw en het verlengde daarvan;

**1.65 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;

**1.66 woonunit:**

een te verplaatsen/verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen;

**1.67 woonwagen:**

voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

## **Artikel 2    Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1    de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

de loodrechte afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat perceel voorkomend bouwwerk.

### **2.2    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;

### **2.3    de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.4    de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:**

loodrecht vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

### **2.5    de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.6    de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.7    het bebouwingspercentage:**

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,50 meter bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. behoud en bescherming van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement';
- c. behoud en bescherming onverharde en halfverharde wegen;
- d. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- e. intensieve veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' de oppervlakte van de intensieve veehouderij niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- f. behoud en ontwikkeling van recreatief medegebruik;
- g. bedrijfswoning, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
- h. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, met dien verstande dat:
  1. uitsluitend detailhandel in agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan zijn geproduceerd en/of agrarische producten die op het eigen bedrijf en/of in de directe omgeving daarvan op een ander agrarisch bedrijf zijn bewerkt. Onder agrarische producten worden tevens streekproducten en aanverwante artikelen, passend in het assortiment van boerderijwinkels, gerekend;
  2. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit uitsluitend is toegestaan binnen de bestaande bebouwing en het verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>;
- i. nevenactiviteiten, met de nadere functie welke is weergegeven in de navolgende tabel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit':

Adres	Nevenactiviteit
Kapelaan Verdonschotstraat 42	Hondenkennel
Molenweg 67	Zorgboerderij
Daalweg 15	Hulp- en nevenbedrijf
Maaseikerweg 22	Hulp- en nevenbedrijf
Koestraat 3	Caravanstalling
Swaantjesweg 16	2 vakantieappartementen
Maasbrachterweg 76	Boerderijwinkel

- j. aan huis verbonden beroep in de bedrijfswoning en/of bijbehorend bouwwerk, mits:
  1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
  2. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  3. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
  4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- k. het kweken van aardbeien op stellingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen', met dien verstande dat de teeltondersteunende voorzieningen in de maanden november tot en met maart niet overkapt/bedekt mogen zijn met plastic;

- l. zandpiste, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zandpiste';
- m. behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde van de beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- n. waterretentie, natuurvriendelijke oevers en het onderhouden van de waterloop voorzover de gronden zijn gelegen binnen 5 m van de bestemming 'Water';

met de daarbij behorende:

- o. nutsvoorzieningen;
- p. inritten, erven en terreinen;
- q. erfbeplanting;
- r. tuinen bij bedrijfswoningen;
- s. wegen en paden;
- t. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 3.2 Bouwregels

### 3.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Op de gronden als bedoeld in lid 3.1 mogen de onderstaande bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd:

- a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat uitsluitend de bestaande veestallen zijn toegestaan;
- b. bedrijfswoning met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met in achtneming van het bepaalde in lid 3.1;
- c. paardenbakken tot een oppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup>;
- d. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen mestplaten, hooibergen, mestsilo's, sleufsilo's, voedersilo's, kuilvoeropslag e.d.;
- e. teeltondersteunende voorzieningen;
- f. kassen.

### 3.2.2 Toegestane bouwwerken binnen de gehele bestemming

Binnen de gehele bestemming mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bestaande schuilgelegenheden, met dien verstande dat de schuilgelegenheden op een legale wijze tot stand zijn gekomen;
- b. bestaande bebouwing, met dien verstande dat de bestaande bebouwing op een legale wijze tot stand is gekomen;
- c. gebouwen van openbaar nut, zoals trafo's, abri's, schakelstations, meet- en regelstations;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals paardenbakken, mestplaten, sleufsilo's, kuilvoeropslag e.d., ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken, geen gebouwen zijnde';
- e. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming zoals bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het recreatief medegebruik (o.a. zitbanken en wegwijzers), openbaar nut en verkeersgeleiding en niet zijnde de bouwwerken zoals bedoeld in sublid 3.2.1 onder d.

### 3.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de subleden 3.2.1 en 3.2.2, gelden de volgende regels:

- a. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m <sup>2</sup>	Maximale inhoud in m <sup>3</sup>
Bedrijfsgebouwen	7,7	13,3	Geen beperking	Geen beperking
Bedrijfswoning	6	10	Geen beperking	750

Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m <sup>2</sup> bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m <sup>2</sup> .	Geen beperking
Teeltondersteunende voorzieningen	n.v.t.	4	Geen beperking	n.v.t.
Teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen'	n.v.t.	2,8	Geen beperking	n.v.t.
Kassen	n.v.t.	7	1.000	n.v.t.
Sleufsilos, mestopslagplaatsen e.d.	n.v.t.	6	Geen beperking	Geen beperking
Hooibergen, voedersilos e.d.	n.v.t.	15	Geen beperking	Geen beperking
Erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak	n.v.t.	1,50	n.v.t.	n.v.t.
Gebouwen van openbaar nut, zoals trafo's,abri's, schakelstations, meet- en regelstations	2,7	3,5	15	Geen beperking
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming zoals bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het recreatief medegebruik (o.a. zitbanken en wegwijzers), openbaar nut en verkeersgeleiding	n.v.t.	2, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de openbare verkeersverlichting niet meer dan 6 mag bedragen.	Geen beperking	Geen beperking
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken, geen gebouwen zijnde'	n.v.t.	8	Geen beperking	Geen beperking
Overkappingen buiten het bouwvlak	n.v.t.	2	40 m <sup>2</sup> per ha	Geen beperking
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.

- b. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' dient de landschappelijke inpassing overeenkomstig het rapport 'Landschappelijke inpassing teeltveld Mts Heuts, 2e Heiweg ong. - PNR 6051JC16-300511 agp 061011' gedateerd 30 mei 2011, opgesteld door Ir. Guido Paumen, Tuin- en landschapsarchitect Bnt (Bijlage 8 Landschapsplan (G. Paumen) van de toelichting) te worden aangelegd en in stand worden gehouden.

### 3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de landschappelijke en ruimtelijke inpassing, zoals is bedoeld in artikel 37, van de uitbreiding van de agrarische bebouwing binnen het bouwvlak.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij toepassing van de bouwregels nadere eisen stellen ten aanzien van behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van de beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in:

- a. sublid 3.2.1 ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak en het veranderen van de vorm van het bouwvlak voor het bouwen van bouwwerken, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak;
  2. de overschrijding voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' op de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' uitsluitend is toegestaan in verband met de wettelijke eisen in het kader van het dierenwelzijn, zonder vergroting van het aantal dieren en indien de inbreidingsmogelijkheden op het bouwvlak hiervoor niet benut kunnen worden;
  3. de overschrijding en de vormverandering dient aantoonbaar noodzakelijk te zijn in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
  4. de bebouwing een compact geheel dient te vormen met de bestaande bebouwing;
  5. aangrenzende natuur- en landschapswaarden door de overschrijding en de vormverandering niet onevenredig worden aangetast;
  6. de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS mogen niet worden aangetast;
  7. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2;
  8. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
    - de milieusituatie;
    - de verkeersveiligheid;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- b. sublid 3.2.1 ten behoeve van het bouwen van veestallen binnen het bouwvlak, mits is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, danwel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstelling van het Natura2000-gebied;
- c. sublid 3.2.2 ten behoeve van het realiseren van schuilgelegenheden, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. de schuilgelegenheid is noodzakelijk uit het oogpunt van dierenwelzijn;
  2. de schuilgelegenheid wordt uitsluitend gebruikt voor hobbymatig (agrarisch) gebruik;
  3. het perceelsoppervlak bedraagt minimaal 5.000 m<sup>2</sup> en grenst niet aan het huisperceel van de eigenaar;
  4. de schuilgelegenheid wordt aan de rand van perceel opgericht;
  5. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
  6. één wand van de schuilgelegenheid dient open te zijn;
  7. de landschappelijke- en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
  8. de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS mogen niet worden aangetast;
  9. er mag geen buitenopslag plaatsvinden;



10. de schuilgelegenheid mag niet worden voorzien van bouwwerken, zoals een rijbak, stapmolen, stro- en hooiopslag en parkeerplaats voor een paardentrailer;
  11. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
- d. sublid 3.2.2 ten behoeve van het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen direct aansluitend aan het bouwvlak te worden gerealiseerd, tenzij is aangetoond dat er geen mogelijkheden zijn om teeltondersteunende voorzieningen direct aansluitend aan het bouwvlak te realiseren;
  2. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 maanden per jaar aanwezig zijn en na afloop geheel worden verwijderd;
  3. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2;
  4. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan in de beekdalen zoals zijn weergegeven op kaart 4c van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg;
- e. sublid 3.2.2 ten behoeve van het oprichten van hagelnetten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. hagelnetten niet zijn toegestaan in de beekdalen zoals zijn weergegeven op kaart 4c van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg;
  2. de hagelnetten dienen landschappelijk te worden ingepast. Dit betekent in ieder geval dat netten niet mogen doorlopen tot aan de grond en voorts dat er randvoorwaarden kunnen worden gesteld aan de zichtbaarheid van de hagelnetten. Bij het toetsen van de toelaatbaarheid zijn, mede met het oog op de zichtbaarheid, de volgende aspecten van belang:
    - zicht op de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
    - beschrijving van de locaties waar de hagelnetten geplaatst worden;
    - invloed van het reliëf op de zichtbaarheid;
    - het gebruikte (constructie)materiaal voor de netten;
    - de aangevraagde oppervlakte hagelnetten;
    - de ligging ten opzichte van wegen, paden, dorpen en bebouwing;
  3. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de omliggende waarden en functies;
  4. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
- f. sublid 3.2.3 ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de woning en de bijbehorende bouwwerken met ten hoogste 75 m<sup>3</sup> ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. de goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m;
  2. de uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is.
  3. er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen;
  4. de cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
  5. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven;
- g. sublid 3.2.3 ten behoeve van het vergroten van de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak tot ten hoogste 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk in verband met de bestemming;
  2. de erfafscheidingen mogen niet gesloten zijn;
  3. de landschappelijke waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;

4. de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS mogen niet worden aangetast;
5. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- c. seksuele dienstverlening;
- d. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken en recreatieve verblijven (bv. vakantieappartement/vakantiewoning) betreft;
- e. bewoning als inwoning;
- f. het beoefenen van lawaaisporten;
- g. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- h. het stallen van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen;
- i. de inname van mest van derden.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.1 sub g ten behoeve van het realiseren van één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. alleen bedrijven die voor wat betreft hun toezichthoudende tak volwaardig zijn en een toekomstperspectief van ten minste tien jaar hebben, komen in aanmerking voor een bedrijfswoning. Als toezichthoudende takken worden beschouwd bedrijven met melkkoeien, fokzeugen, fokpaarden alsmede opengrondstuinbouw (met inbegrip van sierteelt), loonwerkbedrijven, landbouwmechanisatiebedrijven en boomteelt. Ten aanzien van het voorgaande dient een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke, agrarisch deskundige te worden gehoord;
  2. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
  3. de bedrijfswoning mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
  4. de afstand tot kassen en boomgaarden van derden dient tenminste 50 m te bedragen;
  5. voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
  6. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- b. lid 3.1 sub i ten behoeve het toestaan van nevenactiviteiten zoals zijn opgenomen in Bijlage 2 Nevenactiviteiten/functieveranderingen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. nevenactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande gebouwen, met uitzondering van een theetuin, een terras, een hondendressuurterrein, en een kamphuis/blokhut;
  2. ondergeschikte en onzelfstandige horeca is toegestaan, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>, met uitzondering van een theetuin en een terras;
  3. de oppervlakte van nevenactiviteiten niet meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>;
  4. de totale oppervlakte van nevenactiviteiten per agrarisch bedrijf mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>2</sup>;
  5. detailhandel is toegestaan, mits enkel producten worden verkocht die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving zijn geproduceerd of bewerkt en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup>;

6. de nevenactiviteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
  7. de verkeersaantrekkende werking is afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
  8. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
  9. buitenopslag is niet toegestaan;
  10. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
- c. lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
1. een dergelijke huisvesting is noodzakelijk vanuit het oogpunt van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte in het betreffende agrarische bedrijf;
  2. er ontbreken voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting elders;
  3. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
  4. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
  5. het aantal te huisvesten werknemers mag niet meer bedragen dan 20;
  6. ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders is tevens het plaatsen van woonunits toegestaan, met dien verstande dat:
    - het aantal woonunits niet meer mag bedragen dan 5;
    - de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3;
  7. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
  8. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
  9. de afstand tot kassen en boomgaarden van derden dient tenminste 50 m te bedragen;
  10. voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
  11. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
  12. burgemeester en wethouders trekken deze omgevingsvergunning in, indien de hieraan ten grondslag liggende tijdelijk grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is;
- d. lid 3.1 voor de uitoefening van een bed & breakfast, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
1. de woning waar de bed & breakfast activiteiten plaats vinden heeft een inhoud van minimaal 750 m<sup>3</sup>;
  2. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;
  3. de afstand tot de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' bedraagt ten minste 250 m;
  4. bed & breakfast mag voor maximaal 2 kamers (resp. 4 personen) worden aangeboden;
  5. parkeren ten behoeve van bed & breakfast dient op het eigen terrein gerealiseerd te worden waarbij als parkeercijfer één parkeerplaats per kamer wordt gehanteerd, tenzij uit de aanvraag blijkt dat parkeren binnen het openbaar gebied niet leidt tot onevenredige hinder voor de woonomgeving;
  6. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
  7. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet (kunnen) functioneren als zelfstandige woning;
  8. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
- e. lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
1. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'provinciale ontwikkelingszone groen';
  2. enkel kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter;

3. kleinschalig kamperen is enkel toegestaan in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
4. maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan in de voormalige gemeente Echt;
5. maximaal 15 kampeermiddelen zijn toegestaan in de voormalige gemeente Susteren;
6. de afstand tussen de kampeermiddelen en de grens van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 50 m;
7. de afstand tussen de kampeermiddelen en verharde wegen mag niet minder bedragen dan 25 m;
8. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
9. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
10. nieuwbouw van sanitaire voorzieningen uitsluitend is toegestaan indien dit niet mogelijk is in de bestaande gebouwen, mits;
  - de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 3.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
  1. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand.
  2. Het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, alsmede het verwijderen van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement';
  3. Het verwijderen van onverharde wegen of paden.
  4. Het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing:
  1. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
  2. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
  3. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
  4. op gronden welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen en, wanneer mogelijk, een positieve bijdrage wordt geleverd aan de aanwezige cultuurhistorisch-landschappelijke waarden;
- d. Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld onder sub a bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

### **3.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

- a. Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen;

- b. Het in sub a vervatte verbod geldt niet voor:
  1. sloopwerkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen;
  2. sloopwerkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;
  3. sloopwerkzaamheden die ten tijde van het inwerkingtreden van het plan in uitvoering waren;
  4. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- c. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in sub a, kan alleen worden verleend indien de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gebouwen niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht;
- d. Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld onder sub a bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

### **3.9 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *3.9.1 Vergroting van het bouwvlak*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het bouwvlak voor grondgebonden agrarische bedrijven mag na vergroting niet meer bedragen dan 2 ha, met dien verstande dat:
  1. indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur' de oppervlakte van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;
  2. het bouwvlak van grondgebonden agrarische bedrijven welke zijn gelegen ter plaats van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' niet mag worden vergroot;
- b. het bouwvlak voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' mag na vergroting niet meer bedragen dan 2 ha, mits de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- c. aangetoond is dat de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- d. omliggende waarden door de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar flora en fauna, archeologische waarden, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen inzake geur, geluid en luchtkwaliteit;
- f. er dient aangetoond te zijn dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen die betrekking hebben op de waterhuishouding;
- g. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2;
- h. aangetoond is dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, danwel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstelling van het Natura 2000-gebied.

#### *3.9.2 Wonen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van het bouwvlak en de tuinen, erven en inritten behorende bij de bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij dient getoetst te worden aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
- b. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
- c. het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt;
- d. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- e. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
- f. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
- g. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt Artikel 19 Wonen in acht genomen.

### 3.9.3 *Gebruiksgerichte paardenhouderij*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar een gebruiksgerichte paardenhouderij en de gronden te voorzien van de aanduiding 'paardenhouderij', met dien verstande dat:

- a. de vestiging van de gebruiksgerichte paardenhouderij geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg mag hebben;
- b. de wijziging geen onevenredige beperking mag opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en woningen;
- c. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
- d. parkeren op eigen erf plaatsvindt.

## Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. behoud en bescherming van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement';
- c. behoud en bescherming van steilranden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - steilrand';
- d. behoud en bescherming onverharde en halfverharde wegen;
- e. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- f. intensieve veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'intensieve veehouderij', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' de oppervlakte van de intensieve veehouderij niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- g. gebruiksgerichte paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- h. behoud en ontwikkeling van recreatief medegebruik;
- i. bedrijfswoning, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
- j. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, met dien verstande dat:
  1. uitsluitend detailhandel in agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan zijn geproduceerd en/of agrarische producten die op het eigen bedrijf en/of in de directe omgeving daarvan op een ander agrarisch bedrijf zijn bewerkt. Onder agrarische producten worden tevens streekproducten en aanverwante artikelen, passend in het assortiment van boerderijwinkels, gerekend;
  2. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit uitsluitend is toegestaan binnen de bestaande bebouwing en het verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>;
- k. nevenactiviteiten, met de nadere functie welke is weergegeven in de navolgende tabel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit':

Adres	Nevenactiviteit
Prinsenbaan 18	Minicamping
Annendaalderweg 101	Hulp- en nevenbedrijf
Hofweg 3	Boerderijterras
Dominicusweg 1	Minicamping met maximaal 15 kampeerplaatsen en 6 recreatieappartementen
Dominicusweg 4	Minicamping met maximaal 15 kampeerplaatsen
Brachterzijde 30	Huisvesting seizoenarbeiders en landwinkel
Prinsenbaan 104/104a	Hulp- en nevenbedrijf met een maximale verkoopruimte van 200 m <sup>2</sup> ten behoeve van detailhandel in agrarische producten en voedermiddelen die al dan niet op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan zijn geproduceerd en/of agrarische producten die op het eigen bedrijf en/of in de directe omgeving daarvan op een ander agrarisch bedrijf zijn bewerkt. Onder agrarische producten worden tevens streekproducten en aanverwante artikelen, passend in het assortiment van boerderijwinkels, gerekend.

- l. aan huis verbonden beroep in de bedrijfswoning en/of bijbehorend bouwwerk, mits:
  1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
  2. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  3. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte

- detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
  - m. modelvliegtuigbaan, ter plaatse van de aanduiding 'modelvliegtuigbaan';
  - n. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';
  - o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenhouderij 1' zijn tevens de volgende functies toegestaan:
    1. het insemineren van paarden;
    2. het winnen en transplanteren van onder andere eicellen van embryo's van paarden en de opslag/bewaring daarvan, alsmede het uitvoeren van onderzoeken ten behoeve van deze activiteiten;
    3. het houden draagmerries;
  - p. behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde van de beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
  - q. het verrichten van loon- en mechanisatieactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - loon- en mechanisatiebedrijf';
  - r. een groepsaccommodatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - groepsaccommodatie';
  - s. waterretentie, natuurvriendelijke oevers en het onderhouden van de waterloop voorzover de gronden zijn gelegen binnen 5 m van de bestemming 'Water';
- met de daarbij behorende:
- t. nutsvoorzieningen;
  - u. inritten, erven en terreinen;
  - v. erfbeplanting;
  - w. tuinen bij bedrijfswoningen;
  - x. wegen en paden;
  - y. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Op de gronden als bedoeld in lid 4.1 mogen de onderstaande bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd:

- a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat uitsluitend de bestaande veestallen zijn toegestaan;
- b. bedrijfswoning met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met in achtneming van het bepaalde in lid 4.1;
- c. paardenbakken tot een oppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup>;
- d. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen mestplaten, hooibergen, mestsilo's, sleufsilo's, voedersilo's, kuilvoeropslag e.d.;
- e. teeltondersteunende voorzieningen;
- f. kassen.

### 4.2.2 Toegestane bouwwerken binnen de gehele bestemming

Binnen de gehele bestemming mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bestaande schuilgelegenheden, met dien verstande dat de schuilgelegenheden op een legale wijze tot stand zijn gekomen;
- b. bestaande bebouwing, met dien verstande dat de bestaande bebouwing op een legale wijze tot stand is gekomen;
- c. gebouwen van openbaar nut, zoals trafo's, abri's, schakelstations, meet- en regelstations;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals paardenbakken, mestplaten, sleufsilo's, kuilvoeropslag e.d., ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken, geen gebouwen zijnde';



- e. andere bouwwerken, en niet zijnde de bouwwerken ten behoeve van deze bestemming zoals bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het recreatief medegebruik (o.a. zitbanken en wegwijzers), openbaar nut en verkeersgeleiding en niet zijnde de bouwwerken zoals bedoeld in sublid 4.2.1 onder d.

#### 4.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de subleden 4.2.1 en 4.2.2, gelden de volgende regels:

- a. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m <sup>2</sup>	Maximale inhoud in m <sup>3</sup>
Bedrijfsgebouwen	7,7	13,2	Geen beperking	Geen beperking
Bedrijfswoning	6	10	Geen beperking	750
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m <sup>2</sup> bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m <sup>2</sup> .	Geen beperking
Teeltondersteunende voorzieningen	n.v.t.	4	Geen beperking	n.v.t.
Kassen	n.v.t.	7	1.000	n.v.t.
Sleufsilo's en mestopslagplaatsen e.d.	n.v.t.	6	Geen beperking	Geen beperking
Hooibergen, voedersilo's e.d.	n.v.t.	15	Geen beperking	Geen beperking
Erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak	n.v.t.	1,50	n.v.t.	n.v.t.
gebouwen van openbaar nut, zoals trafo's, abri's, schakelstations, meet- en regelstations	2,7	3,5	15	Geen beperking
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming zoals bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het recreatief medegebruik (o.a. zitbanken en wegwijzers), openbaar nut en verkeersgeleiding	n.v.t.	2, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de openbare verkeersverlichting niet meer dan 6 mag bedragen.	Geen beperking	Geen beperking

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken, geen gebouwen zijnde'	n.v.t.	8	Geen beperking	Geen beperking
Overkappingen buiten het bouwvlak	n.v.t.	2	40 m <sup>2</sup> per ha	Geen beperking
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.

- b. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht;
- c. een reguliere omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van gebouwen op het adres Hommelweg 10, wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat de op te richten bebouwing landschappelijk wordt ingepast overeenkomstig Bijlage 4 Landschappelijke inpassing Hommelweg 10.

#### 4.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de landschappelijke en ruimtelijke inpassing, zoals is bedoeld in artikel 37, van de uitbreiding van de agrarische bebouwing binnen het bouwvlak.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij toepassing van de bouwregels nadere eisen stellen ten aanzien van behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van de beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

#### 4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in:

- a. sublid 4.2.1 ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak en het veranderen van de vorm van het bouwvlak voor het bouwen van bouwwerken, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak;
  2. de overschrijding voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' op de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' uitsluitend is toegestaan in verband met de wettelijke eisen in het kader van het dierenwelzijn, zonder vergroting van het aantal dieren en indien de inbreidingsmogelijkheden op het bouwvlak hiervoor niet benut kunnen worden;
  3. de overschrijding en de vormverandering dient aantoonbaar noodzakelijk te zijn in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
  4. de bebouwing een compact geheel dient te vormen met de bestaande bebouwing;
  5. aangrenzende natuur- en landschapswaarden door de overschrijding en de vormverandering niet onevenredig worden aangetast;
  6. de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS mogen niet worden aangetast;
  7. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2;
  8. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
    - de milieusituatie;
    - de verkeersveiligheid;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - het landschaps- en bebouwingsbeeld;

- b. sublid 4.2.1 ten behoeve van het bouwen van veestallen binnen het bouwvlak, mits is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, danwel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstelling van het Natura2000-gebied;
- c. sublid 4.2.2 ten behoeve van het realiseren van schuilgelegenheden, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. de schuilgelegenheid is noodzakelijk uit het oogpunt van dierenwelzijn;
  2. de schuilgelegenheid wordt uitsluitend gebruikt voor hobbymatig (agrarisch) gebruik;
  3. het perceelsoppervlak bedraagt minimaal 5.000 m<sup>2</sup> en grenst niet aan het huisperceel van de eigenaar;
  4. de schuilgelegenheid wordt aan de rand van perceel opgericht;
  5. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
  6. één wand van de schuilgelegenheid dient open te zijn;
  7. de landschappelijke- en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
  8. de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS mogen niet worden aangetast;
  9. er mag geen buitenopslag plaatsvinden;
  10. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'open gebied';
  11. de schuilgelegenheid mag niet worden voorzien van bouwwerken, zoals een rijbak, stapmolen, stro- en hooiopslag en parkeerplaats voor een paardentrailer;
  12. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
- d. sublid 4.2.2 ten behoeve van het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen direct aansluitend aan het bouwvlak te worden gerealiseerd, tenzij is aangetoond dat er geen mogelijkheden zijn om teeltondersteunende voorzieningen direct aansluitend aan het bouwvlak te realiseren;
  2. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 maanden per jaar aanwezig zijn en na afloop geheel worden verwijderd;
  3. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2;
  4. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan in de beekdalen zoals zijn weergegeven op kaart 4c van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg;
- e. sublid 4.2.2 ten behoeve van het oprichten van hagelnetten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. hagelnetten niet zijn toegestaan in de beekdalen zoals zijn weergegeven op kaart 4c van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg;
  2. de hagelnetten dienen landschappelijk te worden ingepast. Dit betekent in ieder geval dat netten niet mogen doorlopen tot aan de grond en voorts dat er randvoorwaarden kunnen worden gesteld aan de zichtbaarheid van de hagelnetten. Bij het toetsen van de toelaatbaarheid zijn, mede met het oog op de zichtbaarheid, de volgende aspecten van belang:
    - zicht op de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
    - beschrijving van de locaties waar de hagelnetten geplaatst worden;
    - invloed van het reliëf op de zichtbaarheid;
    - het gebruikte (constructie)materiaal voor de netten;
    - de aangevraagde oppervlakte hagelnetten;
    - de ligging ten opzichte van wegen, paden, dorpen en bebouwing;
  3. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de omliggende waarden en functies;
  4. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;

- f. sublid 4.2.3 ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de woning en de bijbehorende bouwwerken met ten hoogste 75 m<sup>3</sup> ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - 1. de goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m;
  - 2. de uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is.
  - 3. er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen;
  - 4. de cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
  - 5. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.
- g. sublid 4.2.3 ten behoeve van het vergroten van de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak tot ten hoogste 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - 1. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk in verband met de bestemming;
  - 2. de erfafscheidingen mogen niet gesloten zijn;
  - 3. de landschappelijke waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
  - 4. de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS mogen niet worden aangetast;
  - 5. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

#### 4.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- c. seksuele dienstverlening;
- d. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken en recreatieve verblijven (bv. vakantieappartement/vakantiewoning) betreft;
- e. bewoning als inwoning;
- f. het gebruik van gronden als volkstuin;
- g. het beoefenen van lawaaisporten;
- h. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- i. het stallen van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen;
- j. de inname van mest van derden.

#### 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.1 sub i ten behoeve van het realiseren van één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - 1. alleen bedrijven die voor wat betreft hun toezichthoudende tak volwaardig zijn en een toekomstperspectief van ten minste tien jaar hebben, komen in aanmerking voor een bedrijfswoning. Als toezichthoudende takken worden beschouwd bedrijven met melkkoeien, fokzeugen, fokpaarden alsmede opengrondstuinbouw (met inbegrip van sierteelt), loonwerkbedrijven, landbouwmechanisatiebedrijven en boomteelt. Ten aanzien van het voorgaande dient een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke, agrarisch deskundige te worden gehoord;

2. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
  3. de bedrijfswoning mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
  4. de afstand tot kassen en boomgaarden van derden dient tenminste 50 m te bedragen;
  5. voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
  6. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- b. lid 4.1 sub k ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten zoals zijn opgenomen in Bijlage 2 Nevenactiviteiten/functieveranderingen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. nevenactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande gebouwen, met uitzondering van een theetuin, een terras, een hondendressuurterrein, en een kamphuis/blokhut;
  2. ondergeschikte en onzelfstandige horeca is toegestaan, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>, met uitzondering van een theetuin en een terras;
  3. de oppervlakte van nevenactiviteiten niet meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>;
  4. de totale oppervlakte van nevenactiviteiten per agrarisch bedrijf mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>2</sup>;
  5. detailhandel is toegestaan, mits enkel producten worden verkocht die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving zijn geproduceerd of bewerkt en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup>;
  6. de nevenactiviteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
  7. de verkeersaantrekkende werking is afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
  8. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
  9. buitenopslag is niet toegestaan;
  10. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
- c. lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
1. een dergelijke huisvesting is noodzakelijk vanuit het oogpunt van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte in het betreffende agrarische bedrijf;
  2. er ontbreken voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting elders;
  3. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
  4. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
  5. het aantal te huisvesten werknemers mag niet meer bedragen dan 20;
  6. ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders is tevens het plaatsen van woonunits toegestaan, met dien verstande dat:
    - het aantal woonunits niet meer mag bedragen dan 5;
    - de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3;
  7. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
  8. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
  9. de afstand tot kassen en boomgaarden van derden dient tenminste 50 m te bedragen;
  10. voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
  11. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
  12. burgemeester en wethouders trekken deze omgevingsvergunning in, indien de hieraan ten grondslag liggende tijdelijk grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is;

- d. lid 4.1 voor de uitoefening van een bed & breakfast, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
1. de woning waar de bed & breakfast activiteiten plaats vinden heeft een inhoud van minimaal 750 m<sup>3</sup>;
  2. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;
  3. de afstand tot de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' bedraagt ten minste 250 m;
  4. bed & breakfast mag voor maximaal 2 kamers (resp. 4 personen) worden aangeboden;
  5. parkeren ten behoeve van bed & breakfast dient op het eigen terrein gerealiseerd te worden waarbij als parkeercijfer één parkeerplaats per kamer wordt gehanteerd, tenzij uit de aanvraag blijkt dat parkeren binnen het openbaar gebied niet leidt tot onevenredige hinder voor de woonomgeving;
  6. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
  7. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet (kunnen) functioneren als zelfstandige woning;
  8. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
- e. lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
1. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur' en 'provinciale ontwikkelingszone groen';
  2. enkel kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter;
  3. kleinschalig kamperen is enkel toegestaan in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
  4. maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan in de voormalige gemeente Echt;
  5. maximaal 15 kampeermiddelen zijn toegestaan in de voormalige gemeente Susteren;
  6. de afstand tussen de kampeermiddelen en de grens van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 50 m;
  7. de afstand tussen de kampeermiddelen en verharde wegen mag niet minder bedragen dan 25 m;
  8. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
  9. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
  10. nieuwbouw van sanitaire voorzieningen uitsluitend is toegestaan indien dit niet mogelijk is in de bestaande gebouwen, mits;
    - de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
    - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 4.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
  2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
  3. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
  4. Het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, alsmede het verwijderen van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement';

5. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>.
  6. het verwijderen van half- en onverharde wegen of paden;
  7. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing:
1. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
  2. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
  3. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
  4. op gronden welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen en, wanneer mogelijk, een positieve bijdrage wordt geleverd aan de aanwezige cultuurhistorisch-landschappelijke waarden;
- d. Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld onder sub a bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

#### **4.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

- a. Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen;
- b. Het in sub a vervatte verbod geldt niet voor:
1. sloopwerkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen;
  2. sloopwerkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;
  3. sloopwerkzaamheden die ten tijde van het inwerkingtreden van het plan in uitvoering waren;
  4. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- c. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in sub a, kan alleen worden verleend indien de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gebouwen niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht;
- d. Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld onder sub a bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

#### **4.9 Wijzigingsbevoegdheid**

##### **4.9.1 Vergroting van het bouwvlak**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het bouwvlak voor grondgebonden agrarische bedrijven mag na vergroting niet meer bedragen dan 1,5 ha;

- b. het bouwvlak voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' mag na vergroting niet meer bedragen dan 1,5 ha, mits de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de EHS ter plaatse van de aanduiding 'ecologische hoofstructuur';
- d. aangetoond is dat de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- e. omliggende waarden door de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar flora en fauna, archeologische waarden, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen inzake geur, geluid en luchtkwaliteit;
- g. er dient aangetoond te zijn dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen die betrekking hebben op de waterhuishouding;
- h. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2;
- i. aangetoond is dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, danwel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstelling van het Natura 2000-gebied.

#### 4.9.2 Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de gronden naar de bestemming 'Natuur', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de agrarische functie van de aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- b. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden zulks wensen.

#### 4.9.3 Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' ter plaatse van het bouwvlak en de tuinen, erven en inritten behorende bij de bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij dient getoetst te worden aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
- b. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
- c. het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt;
- d. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
- e. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3.
- f. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt Artikel 19 Wonen in acht genomen.

#### 4.9.4 Gebruiksgerichte paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar een gebruiksgerichte paardenhouderij en de gronden te voorzien van de aanduiding 'paardenhouderij', met dien verstande dat:



- a. de vestiging van de gebruikgerichte paardenhouderij geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg mag hebben;
- b. de wijziging geen onevenredige beperking mag opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en woningen;
- c. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
- d. parkeren op eigen erf plaatsvindt.

## Artikel 5 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. behoud en bescherming van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement';
- c. behoud en bescherming van steilranden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - steilrand';
- d. behoud en bescherming onverharde en halfverharde wegen;
- e. behoud en ontwikkeling van ecologische waarden;
- f. behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische en natuurwaarden van Natura2000-gebieden;
- g. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- h. intensieve veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' de oppervlakte van de intensieve veehouderij niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- i. behoud en ontwikkeling van recreatief medegebruik;
- j. bedrijfswoning, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
- k. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, met dien verstande dat:
  1. uitsluitend detailhandel in agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan zijn geproduceerd en/of agrarische producten die op het eigen bedrijf en/of in de directe omgeving daarvan op een ander agrarisch bedrijf zijn bewerkt. Onder agrarische producten worden tevens streekproducten en aanverwante artikelen, passend in het assortiment van boerderijwinkels, gerekend;
  2. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit uitsluitend is toegestaan binnen de bestaande bebouwing en het verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 200 m<sup>2</sup>;
- l. nevenactiviteiten, met de nadere functie welke is weergegeven in de navolgende tabel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit':

Adres	Nevenactiviteit
Doktor Felsweg 10	Caravanstalling tot een maximale oppervlakte van 500 m <sup>2</sup>

- m. aan huis verbonden beroep in de bedrijfswoning en/of bijbehorend bouwwerk, mits:
  1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
  2. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  3. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
  4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- n. waterretentie, natuurvriendelijke oevers en het onderhouden van de waterloop voorzover de gronden zijn gelegen binnen 5 m van de bestemming 'Water';

met de daarbij behorende:

- o. nutsvoorzieningen;
- p. inritten, erven en terreinen;
- q. erfbeplanting;

- r. tuinen bij bedrijfswoningen;
- s. wegen en paden;
- t. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Op de gronden als bedoeld in lid 5.1 mogen de onderstaande bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd:

- a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat uitsluitend de bestaande veestallen zijn toegestaan;
- b. bedrijfswoning met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met in achtname van het bepaalde in lid 5.1;
- c. paardenbakken tot een oppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup>;
- d. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen mestplaten, hooibergen, mestsilo's, sleufsilos, voedersilo's, kuilvoeropslag e.d.;
- e. teeltondersteunende voorzieningen;
- f. kassen.

### 5.2.2 Toegestane bouwwerken binnen de gehele bestemming

Binnen de gehele bestemming mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bestaande schuilgelegenheden, met dien verstande dat de schuilgelegenheden op een legale wijze tot stand zijn gekomen;
- b. bestaande bebouwing, met dien verstande dat de bestaande bebouwing op een legale wijze tot stand is gekomen;
- c. gebouwen van openbaar nut, zoals trafo's, abri's, schakelstations, meet- en regelstations;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals paardenbakken, mestplaten, sleufsilos, kuilvoeropslag e.d., ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken, geen gebouwen zijnde';
- e. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming zoals bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het recreatief medegebruik (o.a. zitbanken en wegwijzers), openbaar nut en verkeersgeleiding en niet zijnde de bouwwerken zoals bedoeld in sublid 5.2.1 onder d.

### 5.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de subleden 5.2.1 en 5.2.2, gelden de volgende regels:

- a. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m <sup>2</sup>	Maximale inhoud in m <sup>3</sup>
Bedrijfsgebouwen	7,7	13,2	Geen beperking	Geen beperking
Bedrijfswoning	6	10	Geen beperking	750
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m <sup>2</sup> bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m <sup>2</sup> .	Geen beperking

Teeltondersteunende voorzieningen	n.v.t.	4	Geen beperking	n.v.t.
Kassen	n.v.t.	7	1.000	n.v.t.
Sleufsilo's en mestopslagplaatsen e.d.	n.v.t.	6	Geen beperking	Geen beperking
Hooibergen, voedersilo's e.d.	n.v.t.	15	Geen beperking	Geen beperking
Erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak	n.v.t.	1,50	n.v.t.	n.v.t.
gebouwen van openbaar nut, zoals trafo's,abri's, schakelstations, meet- en regelstations	2,7	3,5	15	Geen beperking
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming zoals bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het recreatief medegebruik (o.a. zitbanken en wegwijzers), openbaar nut en verkeersgeleiding	n.v.t.	2, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de openbare verkeersverlichting niet meer dan 6 mag bedragen.	Geen beperking	Geen beperking
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken, geen gebouwen zijnde'	n.v.t.	8	Geen beperking	Geen beperking
Overkappingen buiten het bouwvlak	n.v.t.	2	40 m <sup>2</sup> per ha	Geen beperking
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.

- b. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de landschappelijke en ruimtelijke inpassing, zoals is bedoeld in artikel 37, van de uitbreiding van de agrarische bebouwing binnen het bouwvlak.

### 5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in:

- a. sublid 5.2.1 ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak en het veranderen van de vorm van het bouwvlak voor het bouwen van bouwwerken, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 10% van de oppervlakte van het bouwvlak;
  2. de overschrijding voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' op de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' uitsluitend is toegestaan in verband met de wettelijke eisen in het kader van het dierenwelzijn, zonder vergroting van het aantal dieren en indien de inbreidingsmogelijkheden op het bouwvlak hiervoor niet benut kunnen worden;
  3. de overschrijding en de vormverandering dient aantoonbaar noodzakelijk te zijn in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering;
  4. de bebouwing een compact geheel dient te vormen met de bestaande bebouwing;

5. aangrenzende natuur- en landschapswaarden door de overschrijding en de vormverandering niet onevenredig worden aangetast;
  6. de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS mogen niet worden aangetast;
  7. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2;
  8. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
    - de milieusituatie;
    - de verkeersveiligheid;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- b. sublid 5.2.1 ten behoeve van het bouwen van veestallen binnen het bouwvlak, mits is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, danwel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstelling van het Natura2000-gebied;
- c. sublid 5.2.2 ten behoeve van het realiseren van schuilgelegenheden, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. de schuilgelegenheid is noodzakelijk uit het oogpunt van dierenwelzijn;
  2. de schuilgelegenheid wordt uitsluitend gebruikt voor hobbymatig (agrarisch) gebruik;
  3. het perceelsoppervlak bedraagt minimaal 5.000 m<sup>2</sup> en grenst niet aan het huisperceel van de eigenaar;
  4. de schuilgelegenheid wordt aan de rand van perceel opgericht;
  5. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
  6. één wand van de schuilgelegenheid dient open te zijn;
  7. de landschappelijke- en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
  8. de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS mogen niet worden aangetast;
  9. er mag geen buitenopslag plaatsvinden;
  10. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'open gebied';
  11. de schuilgelegenheid mag niet worden voorzien van bouwwerken, zoals een rijbak, stapmolen, stro- en hooiopslag en parkeerplaats voor een paardentrailer;
  12. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
- d. sublid 5.2.2 ten behoeve van het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen direct aansluitend aan het bouwvlak te worden gerealiseerd, tenzij is aangetoond dat er geen mogelijkheden zijn om teeltondersteunende voorzieningen direct aansluitend aan het bouwvlak te realiseren;
  2. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 maanden per jaar aanwezig zijn en na afloop geheel worden verwijderd;
  3. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2;
  4. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan in de beekdalen zoals zijn weergegeven op kaart 4c van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg;
- e. sublid 5.2.2 ten behoeve van het oprichten van hagelnetten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. hagelnetten niet zijn toegestaan in de beekdalen zoals zijn weergegeven op kaart 4c van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg;

2. de hagelnetten dienen landschappelijk te worden ingepast. Dit betekent in ieder geval dat netten niet mogen doorlopen tot aan de grond en voorts dat er randvoorwaarden kunnen worden gesteld aan de zichtbaarheid van de hagelnetten. Bij het toetsen van de toelaatbaarheid zijn, mede met het oog op de zichtbaarheid, de volgende aspecten van belang:
  - zicht op de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
  - beschrijving van de locaties waar de hagelnetten geplaatst worden;
  - invloed van het reliëf op de zichtbaarheid;
  - het gebruikte (constructie)materiaal voor de netten;
  - de aangevraagde oppervlakte hagelnetten;
  - de ligging ten opzichte van wegen, paden, dorpen en bebouwing;
3. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de omliggende waarden en functies;
4. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
- f. sublid 5.2.3 ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de woning en de bijbehorende bouwwerken met ten hoogste 75 m<sup>3</sup> ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. de goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m;
  2. de uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is.
  3. er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen;
  4. de cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
  5. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.
- g. sublid 5.2.3 ten behoeve van het vergroten van de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak tot ten hoogste 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk in verband met de bestemming;
  2. de erfafscheidingen mogen niet gesloten zijn;
  3. de landschappelijke waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
  4. de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS mogen niet worden aangetast;
  5. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

## 5.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- c. seksuele dienstverlening;
- d. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken en recreatieve verblijven (bv. vakantieappartement/vakantiewoning) betreft;
- e. bewoning als inwoning;
- f. het gebruik van gronden als volkstuin;
- g. het beoefenen van lawaaisporten;
- h. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- i. het stallen van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen;
- j. de inname van mest van derden.

## 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.1 sub j ten behoeve van het realiseren van één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. alleen bedrijven die voor wat betreft hun toezichthoudende tak volwaardig zijn en een toekomstperspectief van ten minste tien jaar hebben, komen in aanmerking voor een bedrijfswoning. Als toezichthoudende takken worden beschouwd bedrijven met melkkoeien, fokzeugen, fokpaarden alsmede opengrondstuintbouw (met inbegrip van sierteelt), loonwerkbedrijven, landbouwmechanisatiebedrijf en boomteelt. Ten aanzien van het voorgaande dient een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke, agrarisch deskundige te worden gehoord;
  2. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
  3. de bedrijfswoning mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
  4. de afstand tot kassen en boomgaarden van derden dient tenminste 50 m te bedragen;
  5. voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
  6. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- b. lid 5.1 sub l ten behoeve van het toestaan nevenactiviteiten zoals zijn opgenomen in Bijlage 2 Nevenactiviteiten/functieveranderingen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. nevenactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande gebouwen, met uitzondering van een theetuin, een terras, een hondendressuurterrein, en een kamphuis/blokhut;
  2. ondergeschikte en onzelfstandige horeca is toegestaan, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>, met uitzondering van een theetuin en een terras;
  3. de oppervlakte van nevenactiviteiten niet meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>;
  4. de totale oppervlakte van nevenactiviteiten per agrarisch bedrijf mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>2</sup>;
  5. detailhandel is toegestaan, mits enkel producten worden verkocht die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving zijn geproduceerd of bewerkt en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup>;
  6. de nevenactiviteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
  7. de verkeersaantrekkende werking is afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
  8. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
  9. buitenopslag is niet toegestaan;
  10. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
- c. lid 5.1 ten behoeve van het toestaan van de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
  1. een dergelijke huisvesting is noodzakelijk vanuit het oogpunt van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte in het betreffende agrarische bedrijf;
  2. er ontbreken voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting elders;
  3. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
  4. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
  5. het aantal te huisvesten werknemers mag niet meer bedragen dan 20;
  6. ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders is tevens het plaatsen van woonunits toegestaan, met dien verstande dat:
    - het aantal woonunits niet meer mag bedragen dan 5;

- de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3;
7. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
  8. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
  9. de afstand tot kassen en boomgaarden van derden dient tenminste 50 m te bedragen;
  10. voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
  11. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
  12. burgemeester en wethouders trekken deze omgevingsvergunning in, indien de hieraan ten grondslag liggende tijdelijk grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is;
- d. lid 5.1 voor de uitoefening van een bed & breakfast, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
1. de woning waar de bed & breakfast activiteiten plaats vinden heeft een inhoud van minimaal 750 m<sup>3</sup>;
  2. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;
  3. de afstand tot de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' bedraagt ten minste 250 m;
  4. bed & breakfast mag voor maximaal 2 kamers (resp. 4 personen) worden aangeboden;
  5. parkeren ten behoeve van bed & breakfast dient op het eigen terrein gerealiseerd te worden waarbij als parkeercijfer één parkeerplaats per kamer wordt gehanteerd, tenzij uit de aanvraag blijkt dat parkeren binnen het openbaar gebied niet leidt tot onevenredige hinder voor de woonomgeving;
  6. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
  7. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet (kunnen) functioneren als zelfstandige woning;
  8. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
- e. lid 5.1 ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
1. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur' en 'provinciale ontwikkelingszone groen';
  2. enkel kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter;
  3. kleinschalig kamperen is enkel toegestaan in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
  4. maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan in de voormalige gemeente Echt;
  5. maximaal 15 kampeermiddelen zijn toegestaan in de voormalige gemeente Susteren;
  6. de afstand tussen de kampeermiddelen en de grens van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 50 m;
  7. de afstand tussen de kampeermiddelen en verharde wegen mag niet minder bedragen dan 25 m;
  8. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
  9. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
  10. nieuwbouw van sanitaire voorzieningen uitsluitend is toegestaan indien dit niet mogelijk is in de bestaande gebouwen, mits;
    - de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
    - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m.



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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 5.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
  2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
  3. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
  4. Het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, alsmede het verwijderen van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement';
  5. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>.
  6. het verwijderen van half- en onverharde wegen of paden;
  7. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing:
  1. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
  2. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
  3. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
  4. op gronden welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen en, wanneer mogelijk, een positieve bijdrage wordt geleverd aan de aanwezige cultuurhistorisch-landschappelijke waarden;
- d. Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld onder sub a bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

## 5.8 Wijzigingsbevoegdheid

### 5.8.1 Vergroting van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het bouwvlak voor grondgebonden agrarische bedrijven mag na vergroting niet meer bedragen dan 1,5 ha.
- b. het bouwvlak voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' mag na vergroting niet meer bedragen dan 1,5 ha, mits de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de EHS ter plaatse van de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur';

- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de potenties van de gronden om in de toekomst te functioneren als hamsterbiotoop, ter plaatse van de aanduiding 'hamsterbiotoop';
- e. aangetoond is dat de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- f. omliggende waarden door de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar flora en fauna, archeologische waarden, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
- g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen inzake geur, geluid en luchtkwaliteit;
- h. er dient aangetoond te zijn dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen die betrekking hebben op de waterhuishouding;
- i. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2;
- j. aangetoond is dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, danwel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstelling van het Natura2000-gebied.

#### 5.8.2 *Natuur*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de gronden naar de bestemming 'Natuur', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de agrarische functie van de aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- b. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden zulks wensen.

#### 5.8.3 *Wonen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' ter plaatse van het bouwvlak en de tuinen, erven en inritten behorende bij de bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij dient getoetst te worden aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
- b. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
- c. het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt;
- d. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
- e. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3.
- f. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt Artikel 19 Wonen in acht genomen.

#### 5.8.4 *Gebruiksgerichte paardenhouderij*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar een gebruiksgerichte paardenhouderij en de gronden te voorzien van de aanduiding 'paardenhouderij', met dien verstande dat:

- a. de vestiging van de gebruiksgerichte paardenhouderij geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg mag hebben;
- b. de wijziging geen onevenredige beperking mag opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven en woningen;

- c. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
- d. parkeren op eigen erf plaatsvindt.

## Artikel 6 Bedrijf

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn op de adressen, welke zijn opgenomen in de navolgende tabel tevens de genoemde bedrijfsactiviteiten toegestaan:

Adres	Bedrijfsactiviteit
Op de Baan 7	Schildersbedrijf
Spaanshuisken 20	Dierenpension
Poolmolen 2	Meelfabriek
Molenweg 103	Garagebedrijf
IJsstraat 10	Opslag
Molenweg 73	Veehandel
Prinsenbaan 69	Garagebedrijf
Prinsenbaan 65	Garagebedrijf
Molenweg 4A	Caravanstalling
Bosserheiweg 19	Caravanstalling
Baakhoverweg 37	Gemeentewerf
Baakhoverweg 45	Materiaal verhuurbedrijf
Waldfeuchterbaan 134	Drukkerij
Oude Rijksweg Noord 65	Installatiebedrijf melkleidingssystemen in
Echterboschbaan 33	Hoveniersbedrijf
Heuvel 1	Transport, garagebedrijf, autohandel
Slekkerstraat 41	Veehandel
Rijksweg Zuid 80	Verhuurbedrijf machines
Rijksweg Zuid 82	Autohandel
Annendaalderweg 30	Bosbouwbedrijf
Heerdstraat 69	Transportbedrijf
Veestraat 9	Timmerbedrijf
Houtweg 1	Opslag
Vonderen 1	Groothandel, afvalstoffen
2e Heiweg 1	Hoveniersbedrijf
2e Heiweg 1 a t/m y	Bedrijfsverzamelgebouw

- c. voorzieningen van algemeen nut zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorzieningen e.d., ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- d. waterwinbedrijf met bijbehorende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - waterwinbedrijf';

- e. verkooppunt motorbrandstoffen met lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
  - f. behoud en bescherming van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement';
  - g. bedrijfswoning, met dien verstande dat:
    - 1. het aantal bedrijfswoningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'.
    - 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
    - 3. indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', de bedrijfswoning enkel is toegestaan binnen het aanduidingsvlak;
    - 4. de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' aan de Pepinusbrug dient te worden voorzien van een dove gevel aan de naar de weg gekeerde zijde van de bedrijfswoning;
  - h. aan huis verbonden beroep in de bedrijfswoning en/of bijbehorend bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', mits:
    - 1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
    - 2. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
    - 3. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
    - 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
  - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dierenverblijf' is uitsluitend het bieden van onderdak en het verblijf van dieren toegestaan;
  - j. een afsluiterschema, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afsluiterschema';
  - k. een rioolwaterzuiveringsinstallatie, ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie';
  - l. een rioolwatergemaal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rioolwatergemaal';
- met de daarbij behorende:
- m. inritten, erven en terreinen;
  - n. tuinen bij bedrijfswoningen;
  - o. parkeervoorzieningen,
  - p. groenvoorzieningen;
  - q. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
  - r. wegen en paden.

Ten behoeve van de toegestane bedrijfsactiviteiten dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheden op eigen terrein.

## 6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m <sup>2</sup>	Maximale inhoud in m <sup>3</sup>	Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m
Bedrijfsgebouwen	6,6	11	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	Geen beperking	5
Nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'	n.v.t.	6	25	n.v.t.	n.v.t.
Bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - waterwinbedrijf'	De bestaande goothoogte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	De bestaande bouwhoogte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	n.v.t.	n.v.t.
Gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dierenverblijf'	3	5	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	Geen beperking	n.v.t.
Gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie'	10, met dien verstande dat de goothoogte van tanks niet meer dan 15 m mag bedragen.	Geen beperking	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	n.v.t.	n.v.t.
Gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rioolwatergemaal'	3	Geen beperking	Geen beperking	n.v.t.	n.v.t.
Bedrijfswoning	6	10	Geen beperking	750	5
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m <sup>2</sup> bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m <sup>2</sup> .	Geen beperking	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afsluiterschema'	n.v.t.	3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Antennes, uitsluitend toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van de bedrijfswoning	n.v.t.	12	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

bouwwerken, geen gebouwen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie'	n.v.t.	10	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	6	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

- b. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.

### 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- ter waarborging van de sociale veiligheid;
- ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- ter waarborging van de externe veiligheid.

### 6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in:

- lid 6.2 ten behoeve van het vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen tot een maximum van 10% van de bestaande gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - de uitbreiding is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
  - aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
  - natuur- en landschapswaarden worden door de vergroting niet onevenredig aangetast;
  - deze uitbreiding heeft niet eerder plaatsgevonden middels een afwijking bij een omgevingsvergunning;
  - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
    - de milieusituatie;
    - de verkeersveiligheid;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie;
    - de waterhuishoudkundige situatie/hydrologie.
- lid 6.2 ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' met ten hoogste 75 m<sup>3</sup> ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - de goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m;
  - de uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is;

3. er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen;
4. de cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
5. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.

## 6.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. detailhandel, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- c. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG), tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- e. seksuele dienstverlening;
- f. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn.

## 6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.1 ten behoeve van:
  1. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in een naast-hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als vermeld in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen in elk geval de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens wordt gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.
- b. lid 6.5 sub a ten behoeve van buitenopslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. aangetoond is dat de buitenopslag noodzakelijk is voor de continuïteit van het betreffende bedrijf;
  2. de belangen van de omliggende bedrijven en andere functies niet onevenredig worden aangetast;
  3. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
  4. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3.



## 6.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij dient getoetst te worden aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
- b. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
- c. het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt;
- d. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
- e. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
- f. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt Artikel 19 Wonen in acht genomen.

## Artikel 7    Bedrijf - Grondstoffenwinning

### 7.1    Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Grondstoffenwinning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kalkzandsteenfabriek en calcineerinrichting met inbegrip van daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van bijvoorbeeld het voorbereiden van zand en hergebruik van breukmateriaal;
- b. de winning van oppervlaktedelfstoffen met de daarbij behorende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondstoffenwinning 1';
- c. de winning van oppervlaktedelfstoffen, was- en zeefinstallatie, stalling en onderhoud van materieel ten behoeve van de ter plaatse toegestane zandwinning en daaruit voortvloeiende activiteiten en voor de daartoe benodigde voorzieningen en tevens zijn detailhandelsdoeleinden toegestaan, die voortvloeien uit lokale activiteiten als ondergeschikte nevenactiviteit, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondstoffenwinning 2';
- d. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per aanduidingsvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden';
- e. aan huis verbonden beroep in de bedrijfswoning en/of bijbehorend bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', mits:
  1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
  2. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  3. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
  4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- f. schermgroen, ter plaatse van de aanduiding 'groen';

met de daarbij behorende:

- g. inritten, erven en terreinen;
- h. tuinen bij bedrijfswoningen;
- i. parkeervoorzieningen,
- j. groenvoorzieningen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- l. wegen en paden.

### 7.2    Bouwregels

#### 7.2.1    Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
  1. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
  2. de bouwhoogte mag voor maximaal 40% van de bebouwing niet meer dan 35 m bedragen en de bouwhoogte van de overige gebouwen mag niet meer dan 15 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondstoffenwinning 1', met uitzondering van het bouwvlak, de volgende regels:
  1. de totale oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>;
  2. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondstoffenwinning 2' de volgende regels:

1. bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 50%;
  2. de bouwhoogte mag voor maximaal 25% van de bedrijfsbebouwing niet meer dan 10 m bedragen en de bouwhoogte van de overige bedrijfsbebouwing mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
1. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m;
  2. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
  3. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 5,5 m;
  4. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 70 m<sup>2</sup>.

#### 7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van schoorstenen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondstoffenwinning 1' mag niet meer bedragen dan 41 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 30 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondstoffenwinning 2' mag de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde erf- en terreinafscheidingen, niet meer dan 300 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde in sub c gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondstoffenwinning 1', met uitzondering van het bouwvlak, de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 15 m;
  2. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>2</sup>.

### 7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van het bepaalde in lid 7.2 nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken indien:

- a. dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. dit noodzakelijk is in het belang van de landschappelijke en ruimtelijke inpassing, zoals bedoeld in artikel 37.

### 7.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in:

- a. sublid 7.2.1 sub a.1 ten behoeve van het vergroten van het bebouwingspercentage van het bouwvlak, waarvan het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 60%, tot 80% ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondstoffenwinning 1', mits:
  1. voor de vergoting een bedrijfseconomische en/of technische noodzaak bestaat;
  2. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden van de aangrenzende gronden;
  3. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
- b. sublid 7.2.1 sub a.1 ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak met maximaal 20% van de aangegeven bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondstoffenwinning 1' tezamen, mits:
  1. voor de vergroting een bedrijfseconomisch en/of technische noodzaak bestaat;

2. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden van de aangrenzende gronden;
  3. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
- c. sublid 7.2.1 sub b.1 ten behoeve van het bouwen van gebouwen met een totale oppervlakte van maximaal 750 m<sup>2</sup>, mits:
1. er sprake is van een bedrijfseconomische noodzaak;
  2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
  3. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
- d. sublid 7.2.1 sub c ten behoeve van het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondstoffenwinning 2', mits:
1. de maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan 300 m<sup>2</sup>;
  2. er sprake is van een bedrijfseconomische noodzaak;
  3. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3.

## 7.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. het storten en verwerken van afval met uitzondering van ter plaatse vrijkomende kalkzandsteengranulaat;
- b. sportdoeleinden;
- c. het beproeven van voertuigen voor de beoefening van de motorsport; voor het houden van westrijden met motorrijtuigen of (brom)fietsen;
- d. het opslaan van hout- en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het al dan niet ten verkoop opslaan van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

## 7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in lid 7.5 sub f ten behoeve van opslagdoeleinden ten behoeve van ontgrondingsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondstoffenwinning 1', mits er sprake is van een bedrijfseconomische noodzaak en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'groen' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het rooien van bomen;
  2. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies en installaties;
  3. het uitvoeren van werken en werkzaamheden ten behoeve van het vervoeren en/of het bergen, opslaan, storten, verzinken of overslaan van stoffen voor de kalkzandsteenfabriek;
- b. de werken of werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het schermgroen.

## **7.8 Wijzigingsbevoegdheid**

### **7.8.1 Natuur**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden te wijzigen in de bestemming 'Natuur' ten behoeve van het behoud/herstel of aanbrengen van natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden alsmede dagrecreatief medegebruik indien de gronden niet meer als oppervlaktedelfstoffenwinning in gebruik zijn, de wijziging binnen een door de Gedeputeerde Staten goedgekeurd afwerkingsplan past en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

### **7.8.2 Afvalverwerking**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondstoffenwinning 2' te wijzigen ten behoeve van afvalverwerking, uitsluitend indien dit noodzakelijk is voor de realisering van een door de provincie goedgekeurd afwerkingsplan indien dat in overeenstemming is met een door Gedeputeerde Staten verleende vergunning en mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

### **7.8.3 wro-zone - wijzigingsgebied 3**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 3' te wijzigen ten behoeve van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondstoffenwinning 1' indien ter plaatse door Gedeputeerde Staten een ontgrondingsvergunning is verleend en mits de waarden van de aangrenzende bestemming en de belangen van derden niet onevenredig wordt geschaad.

## Artikel 8 Cultuur en ontspanning

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een erotisch getint horecabedrijf;
- b. bedrijfswoning, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
- c. aan huis verbonden beroep in de bedrijfswoning en/of bijbehorend bouwwerk, mits:
  1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
  2. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  3. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
  4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. parkeervoorzieningen,
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- h. wegen en paden.

### 8.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m <sup>2</sup>	Maximale inhoud in m <sup>3</sup>	Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m
Bedrijfsgebouwen	6,6	11	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	Geen beperking	5
Bedrijfswoning	6	10	Geen beperking	750	5
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m <sup>2</sup> bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m <sup>2</sup> .	Geen beperking	n.v.t.

Erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Overkappingen	n.v.t.	2	40	n.v.t.	n.v.t.
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	6	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

- b. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.

### 8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving.
- ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- ter waarborging van de sociale veiligheid;
- ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- ter waarborging van de externe veiligheid.

### 8.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in:

- lid 8.2 ten behoeve van het vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen tot een maximum van 10% van de bestaande gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - de uitbreiding is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
  - aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
  - natuur- en landschapswaarden worden door de vergroting niet onevenredig aangetast;
  - deze uitbreiding heeft niet eerder plaatsgevonden middels een afwijking bij een omgevingsvergunning;
  - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
    - de milieusituatie;
    - de verkeersveiligheid;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie;
    - de waterhuishoudkundige situatie/hydrologie.
- lid 8.2 ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de bedrijfswoning en de daarbijbehorende bouwwerken met ten hoogste 75 m<sup>3</sup> ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - de goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m;

2. de uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is.
3. er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen;
4. de cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet 'onevenredige' worden aangetast;
5. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.

#### **8.5 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. perifere detailhandel;
- b. wonen, met uitzondering van de bedrijfswoning;
- c. permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- d. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- e. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn.

#### **8.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Cultuur en ontspanning' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij dient getoetst te worden aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
- b. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
- c. het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt;
- d. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
- e. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
- f. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels Artikel 19 Wonen in acht wordt genomen.



## Artikel 9 Detailhandel

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met de nadere bestemming welke is weergegeven in de onderstaande tabel:

Adres	Nadere bestemming
Prinsenbaan 87	Verkoop autobanden
Prinsenbaan 77a	Bloemist
Prinsenbaan 46	Supermarkt

- b. bedrijfswoning, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
- c. aan huis verbonden beroep in de bedrijfswoning en/of bijbehorend bouwwerk, mits:
1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
  2. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  3. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
  4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. parkeervoorzieningen,
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- h. wegen en paden.

### 9.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m <sup>2</sup>	Maximale inhoud in m <sup>3</sup>	Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m
Bedrijfsgebouwen	6,6	11	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	Geen beperking	5
Bedrijfswoning	6	10	Geen beperking	750	5

Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m <sup>2</sup> bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m <sup>2</sup> .	Geen beperking	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Antennes, uitsluitend toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van de bedrijfswoning	n.v.t.	12	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Overkappingen	n.v.t.	2	40	n.v.t.	n.v.t.
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	6	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

- b. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.

### 9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving.
- ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- ter waarborging van de sociale veiligheid;
- ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- ter waarborging van de externe veiligheid.

### 9.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in:

- lid 9.2 ten behoeve van het vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen tot een maximum van 10% van de bestaande gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - de uitbreiding is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
  - aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
  - natuur- en landschapswaarden worden door de vergroting niet onevenredig aangetast;

4. deze uitbreiding heeft niet eerder plaatsgevonden middels een afwijking bij een omgevingsvergunning;
  5. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
    - de milieusituatie;
    - de verkeersveiligheid;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie;
    - de waterhuishoudkundige situatie/hydrologie.
- b. lid 9.2 ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de bedrijfswoning en de daarbijbehorende bouwwerken met ten hoogste 75 m<sup>3</sup> ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. de goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m;
  2. de uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is.
  3. er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen;
  4. de cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
  5. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.

### 9.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. perifere detailhandel;
- b. wonen, met uitzondering van de bedrijfswoning;
- c. permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- d. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- e. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn.

### 9.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij dient getoetst te worden aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
- b. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
- c. het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt;
- d. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
- e. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
- f. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt Artikel 19 Wonen in acht genomen.

## Artikel 10 Horeca

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, met de nadere bestemming welke is weergegeven in de onderstaande tabel:

Adres	Nadere bestemming
Spaanhuiskens 13	Horeca I
Heerenstraat 3a	Horeca I
Waldfeuchterbaan 97	Horeca I
Waldfeuchterbaan 108	Horeca I
Rijksweg Zuid 35	Horeca I
Pepinusbrug 8	Horeca I
Haarendersweg 1	Horeca I
Annendaalderweg 73	Horeca I
Akerstraat 26	Horeca I en Horeca II

- b. bedrijfswoning, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
- c. aan huis verbonden beroep in de bedrijfswoning en/of bijbehorend bouwwerk, mits:
1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
  2. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  3. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
  4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde van de beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'; met de daarbij behorende:
- e. tuinen, erven en terreinen;
  - f. parkeervoorzieningen,
  - g. groenvoorzieningen;
  - h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
  - i. wegen en paden.

### 10.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m <sup>2</sup>	Maximale inhoud in m <sup>3</sup>	Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m
Bedrijfsgebouwen	6,6	11	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	Geen beperking	5
Bedrijfswoning	6	10	Geen beperking	750	5
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m <sup>2</sup> bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m <sup>2</sup> .	Geen beperking	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Antennes, uitsluitend toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van de bedrijfswoning	n.v.t.	12	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Overkappingen	n.v.t.	2	40	n.v.t.	n.v.t.
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	6	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

- b. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.

### 10.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:
1. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
  2. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving.
  3. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
  4. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
  5. ter waarborging van de sociale veiligheid;
  6. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
  7. ter waarborging van de externe veiligheid.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij toepassing van de bouwregels nadere eisen stellen ten aanzien van behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van de beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

#### 10.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 10.2 ten behoeve van het vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen tot een maximum van 10% van de bestaande gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. de uitbreiding is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
  2. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
  3. natuur- en landschapswaarden worden door de vergroting niet onevenredig aangetast;
  4. deze uitbreiding heeft niet eerder plaatsgevonden middels een afwijking bij een omgevingsvergunning;
  5. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
    - de milieusituatie;
    - de verkeersveiligheid;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie;
    - de waterhuishoudkundige situatie/hydrologie.
- b. lid 10.2 ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de bedrijfswoning en de daarbijbehorende bouwwerken met ten hoogste 75 m<sup>3</sup> ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. de goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m;
  2. de uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is.
  3. er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen;
  4. de cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
  5. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.

#### 10.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. perifere detailhandel;
- b. wonen, met uitzondering van de bedrijfswoning;
- c. permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- d. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- e. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn.

#### 10.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen;
- b. Het in sub a vervatte verbod geldt niet voor:
  1. sloopwerkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen;
  2. sloopwerkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;

3. sloopwerkzaamheden die ten tijde van het inwerkingtreden van het plan in uitvoering waren;
  4. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.
- c. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in sub a, kan alleen worden verleend indien de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gebouwen niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht;
  - d. Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld onder sub a bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

### 10.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Horeca' op de adressen Pepinusbrug 2a en 6a te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij dient getoetst te worden aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
- b. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
- c. het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt;
- d. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
- e. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
- f. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt Artikel 19 Wonen in acht genomen.

## Artikel 11 Maatschappelijk

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke en culturele voorzieningen, met de nadere bestemming welke is weergegeven in de onderstaande tabel:

Adres	Nadere bestemming
Spaanhuisk 8	Behoud van de cultuurhistorische en architectonische waarde van de kapel
Kapelaan Verdonschot 30	Verenigingsdoeleinden
Maaseikerpad 1	Jongeren centrum
Bosweg 1	- evenementen- en activiteitenterrein; - opslag en onderhoudsdoeleinden ten behoeve van de plaatselijke fanfare.
Pepinusbrug 6a	Maatschappelijke voorzieningen
Pepinusbrug 2a	Asielzoekerscentrum
Patersweg	Klooster

- b. begraafplaats, ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- c. een zend- en ontvangstmast, ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- d. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per aanduidingsvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden';
- e. aan huis verbonden beroep in de bedrijfswoning en/of bijbehorend bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', mits:
  1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
  2. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij bijbehorende bouwwerken;
  3. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
  4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- f. behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische en natuurwaarden van Natura 2000-gebieden;
- g. behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde van de beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';  
met de daarbij behorende:
  - h. tuinen, erven en terreinen;
  - i. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat deze op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd, tenzij op andere wijze in voldoende parkeerbehoefte kan worden voorzien;
  - j. groenvoorzieningen;
  - k. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings en infiltratievoorzieningen;
  - l. wegen en paden.

### 11.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:



Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m <sup>2</sup>	Maximale inhoud in m <sup>3</sup>	Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m
Gebouwen	6,6, tenzij anders is aangegeven.	11, tenzij anders is aangegeven, met uitzondering van klokkenstorens en klokkenstoelen, die mogen hoger zijn dan 10 m.	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	Geen beperking	5
Gebouwen, ter plaats van de aanduiding 'begraafplaats'	4	7	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	Geen beperking	5
Bedrijfswoning	6	10	Geen beperking	750	5
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m <sup>2</sup> bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m <sup>2</sup> .	Geen beperking	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats'	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats'	n.v.t.	4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Overkappingen	n.v.t.	2	40	n.v.t.	n.v.t.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	8	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

- b. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.

### 11.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:
1. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
  2. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
  3. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
  4. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
  5. ter waarborging van de sociale veiligheid;
  6. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
  7. ter waarborging van de externe veiligheid;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van nieuw op te richten gebouwen op een bestemmingsvlak waarop een rijksmonument

aanwezig is, teneinde te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van een zodanig pand onevenredig wordt aangetast.

- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij toepassing van de bouwregels nadere eisen stellen ten aanzien van behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van de beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

#### 11.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 11.2 ten behoeve van het vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen tot een maximum van 10% van de bestaande gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. de uitbreiding is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
  2. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
  3. natuur- en landschapswaarden worden door de vergroting niet onevenredig aangetast;
  4. deze uitbreiding heeft niet eerder plaatsgevonden middels een afwijking bij een omgevingsvergunning;
  5. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
    - de milieusituatie;
    - de verkeersveiligheid;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie;
    - de waterhuishoudkundige situatie/hydrologie.
- b. lid 11.2 ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de bedrijfswoning en de daarbijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' met ten hoogste 75 m<sup>3</sup> ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. de goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m;
  2. de uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is.
  3. er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen;
  4. de cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
  5. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.

#### 11.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. detailhandel, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. wonen, tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- d. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- e. opslag van goederen en materialen voor de voorgevallen.

### 11.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen;
- b. Het in sub a vervatte verbod geldt niet voor:
  - 1. sloopwerkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen;
  - 2. sloopwerkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;
  - 3. sloopwerkzaamheden die ten tijde van het inwerkingtreden van het plan in uitvoering waren;
  - 4. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.
- c. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in sub a, kan alleen worden verleend indien de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gebouwen niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht;
- d. Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld onder sub a bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

### 11.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', uitsluitend voor Pepinusbrug 2a en 6a, mits:

- a. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij dient getoetst te worden aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
- b. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
- c. het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt;
- d. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
- e. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
- f. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels Artikel 19 Wonen in acht wordt genomen.

## Artikel 12 Natuur

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en versterking van landschappelijke, aardkundige en natuurwaarden;
- b. op natuurbeheer gericht agrarisch grondgebruik;
- c. behoud en herstel van rust binnen het gebied;
- d. behoud en herstel van aanwezig reliëf;
- e. behoud en bescherming van steilranden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - steilrand';
- f. behoud en ontwikkeling van de archeologische waarden;
- g. behoud en herstel van de aanwezige poelen en watergangen;
- h. behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische en natuurwaarden van Natura 2000-gebieden;
- i. behoud en bescherming van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden landschapselement';
- j. houtproductie, ter plaatse van de aanduiding 'bos';
- k. wonen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- l. jachthut, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - jachthut';
- m. scouting, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - scouting';
- n. boswachtershut, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - boswachtershut';
- o. trainingsbaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - trainingsbaan';
- p. hondentrimterrein, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - hondentrimterrein';
- q. waterretentie, natuurvriendelijke oevers en het onderhouden van de waterloop voorzover de gronden zijn gelegen binnen 5 m van de bestemming 'Water';
- r. extensief recreatief medegebruik;
- s. behoud en bescherming onverharde en halfverharde wegen;
- t. bestaande perceelontsluitingen;
- u. verkeersvoorzieningen;
- v. voorzieningen van openbaar nut.

een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

Binnen de bestemming 'Natuur' is het beleid primair gericht op behoud en versterking van de ecologische en landschappelijke kwaliteiten. Het bieden van mogelijkheden voor recreatief medegebruik mag geen afbreuk doen aan deze primaire doelstelling. Het hele gebied binnen deze bestemming mag in beginsel worden gebruikt voor extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik zijn beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan, zoals picknicktafels, bankjes, bewegwijzering e.d.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan, tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduidingen:
  1. 'specifieke vorm van natuur - jachthut';
  2. 'wonen';
  3. 'specifieke vorm van natuur - scouting';
  4. 'specifieke vorm van natuur - boswachtershut';
  5. 'specifieke vorm van natuur - trainingsbaan';
- b. de oppervlakte van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - jachthut' mag niet meer bedragen dan 35 m<sup>2</sup>;
- c. de inhoud van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mag niet meer bedragen dan 300 m<sup>3</sup>;

- d. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn de gebouwen uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie;
- e. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van natuur - scouting', 'specifieke vorm van natuur - boswachtershut', 'specifieke vorm van natuur - trainingsbaan' en 'specifieke vorm van natuur - hondentrimterrein' is uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan.

#### 12.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van hoogzitten mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde erf- en terreinafscheidingen, mag niet meer bedragen dan 2 m.

### 12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in:

- a. sublid 12.2.1 sub a ten behoeve van het realiseren van beheerschuur ten behoeve van het beheer van het onderhoud van de gronden voor doeleinden als beschreven in lid 12.1, met dien verstande dat:
  - 1. het bouwwerk ter plaatse noodzakelijk is voor het beheer en het onderhoud van de gronden;
  - 2. het bouwwerk betrekking heeft op een beheersobject van tenminste 50 ha;
  - 3. de inhoud niet meer bedraagt dan 50 m<sup>3</sup>;
  - 4. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
  - 5. de bouwhoogte niet meer bedraagt 4,5 m;
  - 6. het bouwwerk geen aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- of vaartuig betreft;
  - 7. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit is gebleken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe voorziening;
  - 8. de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS niet mogen worden aangetast;
- b. lid 12.2.2 ten behoeve van het oprichten van een brandtoren/uitzichtstoren, met dien verstande dat:
  - 1. de toren vanuit een oogpunt van brandpreventie of brandbestrijding noodzakelijk is, respectievelijk uit het oogpunt van educatie gewenst is;
  - 2. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit is gebleken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
  - 3. de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS niet mogen worden aangetast;
- c. lid 12.2.2 ten behoeve van het oprichten van bouwwerken ten behoeve van recreatief medegebruik, met dien verstande dat:
  - 1. de inhoud van gebouwen niet meer bedraagt dan 50 m<sup>3</sup>;
  - 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4,5 m;
  - 3. de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS niet mogen worden aangetast;
- d. lid 12.2.2 ten behoeve van het oprichten van erf- en terreinafscheidingen, met dien verstande dat:
  - 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m;
  - 2. er sprake is van een open afrastering;
  - 3. de afrastering noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
  - 4. de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS niet mogen worden aangetast.

### 12.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. agrarische doeleinden, behoudens voorzover dat ten dienste staat van de instandhouding of ontwikkeling van de natuurwaarden;
- b. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- c. het gebruik van gronden als volkstuin;

- d. het gebruik voor recreatiedoeleinden, behoudens extensief recreatief medegebruik;
- e. het beoefenen van lawaaisporten;
- f. paardenbakken;
- g. militair gebruik;
- h. het winnen van bosstrooisel of mos, behoudens voor zover dit ten dienste staat aan het instandhouden van de natuurwaarden;
- i. houtwinning, tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bos'.

#### **12.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 12.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
  - 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
  - 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
  - 3. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
  - 4. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>;
  - 5. het verwijderen van half- en onverharde wegen of paden;
  - 6. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
  - 7. het ontginnen van de gronden, behoudens voor zover dit ten dienste staat aan het instandhouden van de natuurwaarden;
  - 8. het vellen/rooien van bos alsmede het verwijderen van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement', tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bos'.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing:
  - 1. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
  - 2. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
  - 3. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen en, wanneer mogelijk, een positieve bijdrage wordt geleverd aan de aanwezige cultuurhistorisch-landschappelijke waarden;
- d. Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld onder sub a bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

## Artikel 13 Recreatie - Dagrecreatie

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. dagrecreatie, met de nadere bestemming welke is weergegeven in de onderstaande tabel:

Adres	Nadere bestemming
Op den Dijk ong	Schutterij
Karrebosserveldweg ong.	Schutterij
Baakhoverweg 2	Schutterij
Pissummerweg 8	Schutterij
Bosweg 4	Schutterij
Krimweg 1	Schutterij
Kavinksbosch 10A	Clublokaal

- b. ondergeschikte horeca, met dien verstande dat ondergeschikte horeca enkel is toegestaan ten dienste van de functie 'schutterij';

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;  
d. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat deze op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd, tenzij op andere wijze in voldoende parkeerbehoefte kan worden voorzien;  
e. groenvoorzieningen;  
f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;  
g. wegen en paden.

### 13.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. indien het bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak dienen de gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;  
b. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m <sup>2</sup>	Maximale inhoud in m <sup>3</sup>
Gebouwen	6,6	11	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	Geen beperking
Gebouwen op het adres Krimweg 1	6,6	11	75	Geen beperking
Bouwwerken op het adres Kavinksbosch 10A	Bestaand	Bestaand	Bestaand	Bestaand
Schietbomen voor schutterijen	n.v.t.	20	n.v.t.	n.v.t.
Lichtmasten	n.v.t.	12	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.
Overkappingen	n.v.t.	2	40	n.v.t.
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	4	n.v.t.	n.v.t.

- c. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder b dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.

### **13.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 13.2 ten behoeve van het vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van gebouwen tot een maximum van 10% van de bestaande gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van gebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. de uitbreiding is noodzakelijk voor de continuïteit van de recreatieve voorziening;
  2. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
  3. natuur- en landschapswaarden worden door de vergroting niet onevenredig aangetast;
  4. deze uitbreiding heeft niet eerder plaatsgevonden middels een afwijking bij een omgevingsvergunning;
  5. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
    - de milieusituatie;
    - de verkeersveiligheid;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie;
    - de waterhuishoudkundige situatie/hydrologie.

### **13.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. bedrijfsactiviteiten;
- c. detailhandel;
- d. horeca, met uitzondering van het bepaalde in lid 13.1 sub b;
- e. wonen.



## Artikel 14 Recreatie - Verblijfsrecreatie

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsrecreatie, met de nadere bestemming welke is weergegeven in de onderstaande tabel:

Adres	Nadere bestemming	Opmerkingen
Krimweg 1a	Camping	- Het aantal kampeermiddelen mag niet meer bedragen dan 76. - Het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan 70. - Het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 4. - Het aantal trekkershutten mag niet meer bedragen dan 2.
Brugweg 89	Camping	- Het aantal kampeermiddelen mag niet meer bedragen dan 390. - Het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan 390. - Recreatiewoningen zijn niet toegestaan. - Trekkershutten zijn niet toegestaan.
Hommelweg 1a	Vakantieappartementen met daarbij behorende voorzieningen.	- Het aantal appartementen mag niet meer bedragen dan 19. - Het aantal kampeermiddelen mag niet meer bedragen dan 15, met dien verstande dat in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober het aantal kampeermiddelen niet meer mag bedragen dan 25.
Hommelweg 2	Recreatiepark met daarbij behorende dagrecreatieve voorzieningen, detailhandel en dienstverlening	- Het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 150. - Het aantal stacaravans mag niet meer bedragen dan 360. - Trekkershutten zijn tevens toegestaan.
Hombergstraat 30	één recreatiewoning met zwembad	n.v.t.
Waldfeuchterbaan 107	Camping, met het daarbij behorende boerderijterras en detailhandel ten behoeve van de camping.	- het aantal kampeerplaatsen mag niet meer bedragen dan 15

- b. ondergeschikte horeca, met dien verstande dat ondergeschikte horeca enkel is toegestaan ten dienste van de functie 'verblijfsrecreatie';
- c. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per aanduidingsvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden';
- d. aan huis verbonden beroep in de bedrijfswoning en/of bijbehorend bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', mits:
1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
  2. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  3. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
  4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. behoud en bescherming van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement';

met de daarbij behorende:

- a. voorzieningen ten behoeve van onderhoud en beheer;
- b. sanitaire voorzieningen;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat deze op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd, tenzij op andere wijze in voldoende parkeerbehoefte kan worden voorzien;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- g. wegen en paden.

## 14.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. indien het bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak dienen de gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m <sup>2</sup>	Maximale inhoud in m <sup>3</sup>
Gebouwen	6,6	11	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	Geen beperking
Bedrijfswoning	6	10	Geen beperking	750
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m <sup>2</sup> bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m <sup>2</sup> .	Geen beperking
Lichtmasten	n.v.t.	12	n.v.t.	n.v.t.
Sport- en spelattributen	n.v.t.	8	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	4	n.v.t.	n.v.t.

- c. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder b dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht;
- d. in afwijking van sub b, met uitzondering van de regels voor de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, gelden voor het recreatiepark op het adres Hommelweg 2 de volgende regels:
  1. voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:
    - bijbehorende bouwwerken mogen vrijstaand worden opgericht;
    - de oppervlakte van de recreatiewoning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
    - de goothoogte van de recreatiewoning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
  2. voor het plaatsen van stacaravans gelden de volgende regels:
    - het aantal bijbehorende bouwwerken per stacaravan mag niet meer bedragen

- dan 1;
- de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- de bouwhoogte van een stacaravan en een daarbij behorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,8 m;
- 3. voor het bouwen van trekkershutten gelden de volgende regels:
  - de oppervlakte van een trekkershut mag niet meer bedragen dan 35 m<sup>2</sup>;
  - de bouwhoogte van een trekkershut mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
- 4. voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer gelden de volgende regels:
  - de totale oppervlakte van gebouwen voor sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3.000 m<sup>2</sup>;
  - de totale oppervlakte van gebouwen voor beheer en onderhoud mag niet meer bedragen dan 400 m<sup>2</sup>;
  - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m;
- 5. voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van recreatieve voorzieningen gelden de volgende regels:
  - de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen voor recreatieve voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3.000 m<sup>2</sup>;
  - de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6,5 m en 9 m;
- 6. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
  - a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
  - b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 15 m.

### 14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving.
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ter waarborging van de externe veiligheid.

### 14.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 14.2 ten behoeve van het vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van gebouwen tot een maximum van 10% van de bestaande gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van gebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. de gronden niet zijn gelegen op het adres Hommelweg 2;
  2. de uitbreiding is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
  3. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
  4. natuur- en landschapswaarden worden door de vergroting niet onevenredig aangetast;

5. deze uitbreiding heeft niet eerder plaatsgevonden middels een afwijking bij een omgevingsvergunning;
  6. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
    - de milieusituatie;
    - de verkeersveiligheid;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie;
    - de waterhuishoudkundige situatie/hydrologie.
- b. lid 14.2 ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de bedrijfswoning en de daarbijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' met ten hoogste 75 m<sup>3</sup> ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. de goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m;
  2. de uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is.
  3. er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen;
  4. de cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
  5. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.

#### **14.5 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. detailhandel;
- c. bedrijfsactiviteiten;
- d. permanente bewoning, met uitzondering van bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

## Artikel 15 Sport

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen, met de nadere bestemming welke is weergegeven in de onderstaande tabel:

Adres	Nadere bestemming	Ondergeschikte horeca	Ondergeschikte detailhandel
Akerstraat ong.	Crosscircuit, niet zijnde een geluidzoneringsplichtige inrichting.	Niet toegestaan	Niet toegestaan
Bergweg 14	Manege	Toegestaan	Toegestaan
Molenweg 42a	Manege	Toegestaan	Toegestaan
Wolfsberg 20	Manege	Toegestaan	Toegestaan
Zandweg 10	Manege	Toegestaan	Toegestaan
Oude Rijksweg zuid 58	Manege	Toegestaan	Toegestaan
Prinsenbaan/Blauwe Steenweg	Sportterrein	Toegestaan	Niet toegestaan
Schrevenhofsweg 21	Sportterrein	Toegestaan	Niet toegestaan
Maaseikerpad 3	Sportterrein	Toegestaan	Niet toegestaan
Hommelweg 3	Golfbaan	Toegestaan	Niet toegestaan
Louerstraat 15	Sportterrein	Toegestaan	Niet toegestaan
Leenderdwardsstraat 3	Manege	Toegestaan	Toegestaan

- b. ondergeschikte horeca, met dien verstande dat ondergeschikte horeca enkel is toegestaan op de adressen zoals zijn weergegeven in sub a;
- c. ondergeschikte detailhandel, met dien verstande dat ondergeschikte detailhandel enkel is toegestaan op de adressen zoals zijn weergegeven in sub a;
- d. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per aanduidingsvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden';
- e. aan huis verbonden beroep in de bedrijfswoning en/of bijbehorend bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', mits:
1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
  2. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  3. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
  4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- f. behoud en bescherming van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement';
- met de daarbij behorende:
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat deze op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd, tenzij op andere wijze in voldoende parkeerbehoefte kan worden voorzien;
- i. groenvoorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- k. wegen en paden.

## 15.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- indien het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding bouwvlak dienen de gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m <sup>2</sup>	Maximale inhoud in m <sup>3</sup>
Gebouwen	6,6	11	De bestaande oppervlakte, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.	Geen beperking
Bedrijfswoning	6	10	Geen beperking	750
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m <sup>2</sup> bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m <sup>2</sup> .	Geen beperking
Tribunes , geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het crosscircuit.	n.v.t.	3,5	500	n.v.t.
Sport- en spelattributen	n.v.t.	8	n.v.t.	n.v.t.
Lichtmasten	n.v.t.	12	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	4	n.v.t.	n.v.t.

- indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder b dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.

## 15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving.
- ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- ter waarborging van de sociale veiligheid;
- ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- ter waarborging van de externe veiligheid.

#### 15.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 15.2 ten behoeve van het vergroten van gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van bedrijfsgebouwen tot een maximum van 10% van de bestaande gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van gebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. de uitbreiding is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
  2. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
  3. natuur- en landschapswaarden worden door de vergroting niet onevenredig aangetast;
  4. deze uitbreiding heeft niet eerder plaatsgevonden middels een afwijking bij een omgevingsvergunning;
  5. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
    - de milieusituatie;
    - de verkeersveiligheid;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie;
    - de waterhuishoudkundige situatie/hydrologie.
- b. lid 15.2 ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de bedrijfswoning en de daarbijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' met ten hoogste 75 m<sup>3</sup> ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. de goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m;
  2. de uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is.
  3. er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen;
  4. de cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
  5. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.

#### 15.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. bedrijfsactiviteiten;
- c. detailhandel;
- d. horeca, met uitzondering van het bepaalde in lid 15.1 sub b;
- e. wonen, tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

## Artikel 16 Verkeer

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeers- en verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. geluidswerende voorzieningen;
- h. kunstwerken;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het aantal rijstroken mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.

### 16.2 Bouwregels

#### 16.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

#### 16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 15 m bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van lichtmasten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer maximaal 18 m bedragen.

### 16.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.



## Artikel 17 Verkeer - Spoorverkeer

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Spoorverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorweg;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- d. voorzieningen van algemeen nut;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.
- i. evenementen.

### 17.2 Bouwregels

#### 17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden is het bouwen van gebouwen niet toegestaan, met uitzondering van seinhuisjes, transformatorstations, onderstations, schakelstations en relaishuisjes;
- b. de goot- en bouwhoogte van seinhuisjes, transformatorstations, onderstations, schakelstations en relaishuisjes mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 9 m;
- c. de bebouwde oppervlakte per seinhuisje, transformatorstation, onderstation, schakelstation of relaishuisje mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>.

#### 17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 15 m bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van lichtmasten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het railverkeer maximaal 18 m bedragen.

## Artikel 18 Water

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bescherming, beheer en onderhoud van watergangen en waterpartijen;
- b. de ontvangst, berging en/of afvoer van water;
- c. behoud en ontwikkeling van ecologische waarden, waaronder meandering van de watergang/beek en behoud van aanwezig poelen beplanting;
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische en natuurwaarden van Natura 2000-gebieden;
- e. behoud en bescherming van steilranden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - steilrand';
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 18.2 Bouwregels

#### 18.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

#### 18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - steilrand' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing:
  1. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
  2. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
  3. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

## Artikel 19 Wonen

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden';
- b. nevenactiviteiten, met de nadere functie welke is weergegeven in de navolgende tabel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit':

Adres	Nevenactiviteit
Grensweg 16	Caravanstalling

- c. aan huis verbonden beroep in de woning en/of bijbehorend bouwwerk, mits:
    1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
    2. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
    3. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
    4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
  - d. één paardenbak per bestemmingsvlak waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 800 m<sup>2</sup>;
  - e. behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde van de beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
  - f. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;
- met de daarbij behorende:
- g. nutsvoorzieningen;
  - h. inritten, erven en terreinen;
  - i. tuinen;
  - j. parkeervoorzieningen;
  - k. wegen en paden;
  - l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 19.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m <sup>2</sup>	Maximale inhoud in m <sup>3</sup>	Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m
Woning	6,6	11	Geen beperking	750	5
Bijbehorende bouwwerken	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m <sup>2</sup> bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m <sup>2</sup> .	Geen beperking	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Antennes, uitsluitend toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van de woning	n.v.t.	12	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Overkappingen	n.v.t.	2	40	n.v.t.	n.v.t.
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

- b. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht;
- c. bijbehorende bouwwerken zijn enkel toegestaan achter de voorgevelrooilijn van de woning, met dien verstande dat de afstand van de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan tot het bijbehorende bouwwerk niet minder dan 5 mag bedragen;
- d. indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' dient de woning binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de woningen aaneen te worden gebouwd.
- f. de afstand van de meeste nabijgelegen gevel van bijbehorende bouwwerken tot de woning mag niet meer dan 40 m bedragen;
- g. herbouw van bestaande woningen is, voorzover het de situering van de woning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voor zover:
1. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenteën;
  2. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
  3. de bouwwijze (vrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
  4. de overige bepalingen ingevolge lid 19.2 in acht wordt genomen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' is uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan.

### 19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij toepassing van de bouwregels nadere eisen stellen ten aanzien van behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van de beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

### 19.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 19.2 sub a ten behoeve van het vergroten van de inhoud van woningen, mits alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, uitgezonderd de bij recht toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat de vergroting van de woningen niet meer mag bedragen dan is weergegeven in de navolgende tabellen, tot een maximum van 1.250 m<sup>3</sup>;

Gesloopte oppervlakte voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen	Extra uitbreiding van de woning in m <sup>3</sup>
0 - 500 m <sup>2</sup>	0,5 m <sup>3</sup> per gesloopte m <sup>2</sup>
500 - 750 m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>3</sup> per gesloopte m <sup>2</sup>
> 750 m <sup>2</sup>	0,20 m <sup>3</sup> per gesloopte m <sup>2</sup>

- b. lid 19.2 sub a ten behoeve van het vergroten van de toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, mits alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, uitgezonderd de bij recht toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat de vergroting van de toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan is weergegeven in de navolgende tabellen, tot een maximum van 400 m<sup>2</sup>;

Gesloopte oppervlakte voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen	Toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken
0 - 300 m <sup>2</sup>	60% van de gesloopte oppervlakte
> 300 m <sup>2</sup>	40% van de gesloopte oppervlakte

- c. lid 19.2 sub a ten behoeve van het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot minimaal 2,5 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. de uitbreiding mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven;
  2. de afstand tot kassen en boomgaarden van derden dient ten minste 50 m te bedragen;
  3. de situatie is uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar;
  4. er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de bestaande landschappelijke waarden.
- d. lid 19.2 sub a ten behoeve van het bouwen in de zijdelingse perceelsgrens, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. de uitbreiding mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven;
  2. de afstand tot kassen en boomgaarden van derden dient ten minste 50 m te bedragen;
  3. de situatie is uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar;
  4. er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de bestaande landschappelijke waarden.
- e. lid 19.2 sub a ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings voor de voorgevelrooilijn tot maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. er mag geen sprake zijn aantasting van de bestaande landschappelijke waarden;
  2. voor zover de erfafscheiding hoger wordt dan 1,5 m dient deze hogere maat te worden uitgevoerd in een open constructie (zoals een spijlenhekwerk).

- f. lid 19.2 sub a ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de woning en de bijbehorende bouwwerken met ten hoogste 75 m<sup>3</sup> ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. de goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m;
  2. de uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is;
  3. er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen;
  4. de cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
  5. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven;
- g. lid 19.2 sub g ten behoeve van het toestaan van het herbouwen van een woningen buiten de bestaande funderingen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. er op enig punt aansluiting plaatsvindt op de bestaande funderingen; dit betekent dat de nieuwe situering van de te herbouwen woning in ieder geval aan dient te sluiten op de voormalige situering;
  2. de nieuwe situering van de woning stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbaar is;
  3. de nieuwe situering van de woning niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.

### 19.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 19.1 ten behoeve van het splitsen van een voormalige boerderij in twee woningen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. de splitsing van de voormalige boerderij in twee woningen uitsluitend is toegestaan indien de bestaande inhoud van de woning meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt;
  2. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
  3. de wijziging mag niet leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden;
  4. de wijziging geen onevenredige aantasting tot gevolg heeft voor:
    - de milieusituatie;
    - de verkeersveiligheid;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de sociale veiligheid.
- b. lid 19.1 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk onder de volgende voorwaarden:
1. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
  2. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
  3. degene die eigenaar/gebruiker is van de woning is ook degene die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
  4. maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf, met een maximum van 75 m<sup>2</sup> in het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk;
  5. het gebruik levert geen ernstige hinder op voor het woonmilieu c.q. doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de woning of de buurt;
  6. geen medewerking wordt verleend aan bedrijven, anders dan voorkomend in milieucategorie 1 of 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, danwel naar aard, omvang en invloed op de omgeving daaraan gelijkgesteld;
  7. uitoefening van de activiteit vindt uitsluitend plaats op de begane grond;

8. er vindt geen detailhandel plaats, behoudens van ondergeschikte aard in ter plaatse vervaardigde of aan het bedrijf of beroep gelieerde producten;
  9. er mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden.
- c. lid 19.1 voor de uitoefening van een bed & breakfast onder de volgende voorwaarden:
1. de woning waar de bed & breakfast activiteiten plaats vinden heeft een inhoud van minimaal 750 m<sup>3</sup>;
  2. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;
  3. de afstand tot de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' bedraagt ten minste 250 m;
  4. bed & breakfast mag voor maximaal 2 kamers (resp. 4 personen) worden aangeboden;
  5. parkeren ten behoeve van bed & breakfast dient op het eigen terrein gerealiseerd te worden waarbij als parkeercijfer één parkeerplaats per kamer wordt gehanteerd, tenzij uit de aanvraag blijkt dat parkeren binnen het openbaar gebied niet leidt tot onevenredige hinder voor de woonomgeving;
  6. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
  7. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet (kunnen) functioneren als zelfstandige woning;
  8. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan.
- d. lid 19.1 sub b ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten zoals zijn opgenomen in Bijlage 2 Nevenactiviteiten/functieveranderingen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. nevenactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande gebouwen, met uitzondering van een theetuin, een terras, een hondendressuurterrein, en een kamphuis/blokhut;
  2. ondergeschikte en onzelfstandige horeca is toegestaan, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>, met uitzondering van een theetuin en een terras;
  3. de oppervlakte van nevenactiviteiten niet meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>;
  4. de totale oppervlakte van nevenactiviteiten per agrarisch bedrijf mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>2</sup>;
  5. detailhandel is toegestaan, mits enkel producten worden verkocht die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving zijn geproduceerd of bewerkt en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup>;
  6. de nevenactiviteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
  7. de verkeersaantrekkende werking is afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
  8. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
  9. buitenopslag is niet toegestaan;
  10. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3.

## 19.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen;
- b. Het in sub a vervatte verbod geldt niet voor:
  1. sloopwerkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen;
  2. sloopwerkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;
  3. sloopwerkzaamheden die ten tijde van het inwerkingtreden van het plan in uitvoering waren;

4. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.
- c. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in sub a, kan alleen worden verleend indien de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gebouwen niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht;
- d. Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld onder sub a bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.



## Artikel 20 Wonen - Woonwagencentrum

### 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonwagencentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een woonwagencentrum, met dien verstande dat het aantal standplaatsen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;

met de daarbij behorende:

- b. nutsvoorzieningen;
- c. inritten, erven en terreinen;
- d. tuinen;
- e. wegen en paden;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 20.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m <sup>2</sup>
Woonwagen	3,5	Geen beperking	Geen beperking
Bijbehorende bouwwerken	3	Geen beperking	30
Erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	n.v.t.	1	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn	n.v.t.	2	n.v.t.
Overkappingen	n.v.t.	2	40
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	3,5	n.v.t.

- b. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.

## **Artikel 21 Leiding - Hoogspanning**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van:

- a. bovengrondse hoogspanningsleidingen met een vrijwaringstrook ter breedte van 20/29/36 meter aan weerszijden van de leiding ter plaatse van de bestemming 'Leiding - Hoogspanning';
- b. bovengrondse hoogspanningsleidingen.

### **21.2 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden opgericht.

### **21.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 21.2 ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met dien verstande dat deze gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde uitsluitend toelaatbaar zijn indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten en het bevoegd gezag hierover tijdig tevoren schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

### **21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 21.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanbrengen van bovengrondse kabels of leidingen;
  2. het wijzigen van het bestaande bodemniveau door ophogingen of afgravingen of het verrichten van andere graafwerkzaamheden;
  3. het aanbrengen van hoogopgaande bomen of beplantingen;
  4. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 meter;
  5. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
  6. het aanbrengen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen;
  7. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing:
  1. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
  2. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
  3. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen.

- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen, nadat de leidingbeheerder schriftelijk advies heeft uitgebracht.

## **Artikel 22 Leiding - Ondergronds**

### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Ondergronds' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van gas-, olie- en stikstofleidingen.

### **22.2 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden opgericht.

### **22.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 22.2 ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met dien verstande dat deze gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde uitsluitend toelaatbaar zijn indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten en het bevoegd gezag hierover tijdig tevoren schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

### **22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 22.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere gesloten oppervlakteverhardingen;
  2. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
  3. het aanbrengen van ondergrondse kabels of leidingen;
  4. het wijzigen van het bestaande bodemniveau door ophogingen of afgravingen of het verrichten van andere graafwerkzaamheden;
  5. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande bomen of beplantingen;
  6. diepploegen;
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing:
  1. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
  2. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
  3. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen. Alvorens te beslissen omtrent de omgevingsvergunning wordt de betreffende leidingbeheerder gehoord.

## **Artikel 23 Leiding - Riool**

### **23.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en onderhoud van de rioolwatertransportleiding.

### **23.2 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden opgericht.

### **23.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 23.2 ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met dien verstande dat deze gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde uitsluitend toelaatbaar zijn indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten en het bevoegd gezag hierover tijdig tevoren schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

### **23.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 23.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
  2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
  3. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
  4. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als houtteelt;
  5. het aanleggen van landschapselementen;
  6. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement';
  7. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>;
  8. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
  9. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
  10. het heien of anderszins inbrengen van voorwerpen in de grond;
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing:
  1. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;

2. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
  3. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen. Alvorens te beslissen omtrent de omgevingsvergunning wordt de betreffende leidingbeheerder gehoord.

## Artikel 24 Waarde - Archeologie 1

### 24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden gelegen).

### 24.2 Bouwregels

#### 24.2.1 Binnen de dubbelbestemming

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

#### 24.2.2 Binnen de overige bestemmingen

Voor het bouwen binnen de andere daar voorkomende bestemmingen zijn de desbetreffende regels behorende bij die bestemmingen van toepassing, met dien verstande dat indien de bodemverstoring als gevolg van het bouwen dieper is dan 0,40 m onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 100 m<sup>2</sup> dan dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

- a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kunnen worden gewaarborgd of;
- b. de archeologische waarden door de beoogde bouwwerkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

#### 24.2.3 Uitzonderingen

Het indienen van een ingevolge artikel 24.2.2 vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie, welke is erkend en geaccepteerd door de beroepsgroep archeologie, afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

#### 24.2.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 24.2.2 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde bouwwerkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

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

### 24.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit het onderzoek als bedoeld in artikel 24.2.2 of artikel 24.4.3 is gebleken, dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

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

### *24.4.1 Vergunningplicht*

Het is verboden op de in artikel 24.1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

- a. grondbewerkingen, zoals het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het slopen van funderingen;
- c. het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen of verbreden van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard, danwel het rooien hiervan waarbij stobben worden verwijderd.

### *24.4.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in artikel 24.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ongeschikte betekenis zijn;
- b. die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarbij de bodemverstoring beperkt is tot maximaal 40 cm onder maaiveld.

### *24.4.3 Archeologisch onderzoek*

Indien een omgevingsvergunning vereist is en de bodemverstoring als gevolg van de werken/werkzaamheden dieper is dan 0,40 m onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 100 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

- a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of;
- b. de archeologische waarden door de beoogde werken/werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

### *24.4.4 Uitzonderingen op de onderzoeksplicht*

Het indienen van een ingevolge artikel 24.4.3 vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven, indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie, welke is erkend en geaccepteerd door de beroepsgroep archeologie, afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

### *24.4.5 Regels omgevingsvergunning*

Indien uit het in 24.4.3 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde werken/werkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

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



## **24.5 Wijzigingsbevoegdheid**

### *24.5.1 Verwijderen dubbelbestemming*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden;
- c. aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld.

## Artikel 25 Waarde - Archeologie 2

### 25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden gelegen in de historische dorpskern van danwel een ander niet beschermd AMK-terrein.

### 25.2 Bouwregels

#### 25.2.1 Binnen de dubbelbestemming

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

#### 25.2.2 Binnen de overige bestemmingen

Voor het bouwen binnen de andere daar voorkomende bestemmingen zijn de desbetreffende regels behorende bij die bestemmingen van toepassing, met dien verstande dat, indien de bodemverstoring als gevolg van het bouwen dieper is dan 0,40 m onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 250 m<sup>2</sup> dan dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

- a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kunnen worden gewaarborgd of;
- b. de archeologische waarden door de beoogde bouwwerkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

#### 25.2.3 Uitzonderingen

Het indienen van een ingevolge artikel 25.2.2 vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie, welke is erkend en geaccepteerd door de beroepsgroep archeologie, afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

#### 25.2.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 25.2.2 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde bouwwerkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

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

### **25.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit het onderzoek als bedoeld in artikel 25.2.2 of artikel 25.4.3 is gebleken, dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

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

#### *25.4.1 Vergunningplicht*

Het is verboden op de in artikel 25.1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

- a. grondbewerkingen, zoals het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het slopen van funderingen;
- c. het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen of verbreden van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard, danwel het rooien hiervan waarbij stobben worden verwijderd.

#### *25.4.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in artikel 25.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ongeschikte betekenis zijn;
- b. die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarbij de bodemverstoring beperkt is tot maximaal 40 cm onder maaiveld.

#### *25.4.3 Archeologisch onderzoek*

Indien een omgevingsvergunning vereist is en de bodemverstoring als gevolg van de werken/werkzaamheden dieper is dan 0,40 m onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 250 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

- a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of;
- b. de archeologische waarden door de beoogde werken/werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

#### *25.4.4 Uitzonderingen op de onderzoeksplicht*

Het indienen van een ingevolge artikel 25.4.3 vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven, indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie, welke is erkend en geaccepteerd door de beroepsgroep archeologie, afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

#### *25.4.5 Regels omgevingsvergunning*

Indien uit het in artikel 25.4.3 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde werken/werkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemversturende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

### **25.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden;
- c. aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld.

## Artikel 26 Waarde - Archeologie 3

### 26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden gelegen in droge en natte landschappen met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, danwel een provinciaal aandachtsgebied met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

### 26.2 Bouwregels

#### 26.2.1 Binnen de dubbelbestemming

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

#### 26.2.2 Binnen de overige bestemmingen

Voor het bouwen binnen de andere daar voorkomende bestemmingen zijn de desbetreffende regels behorende bij die bestemmingen van toepassing, met dien verstande dat, indien de bodemverstoring als gevolg van het bouwen dieper is dan '0,40 m' onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 500 m<sup>2</sup> dan dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

- a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kunnen worden gewaarborgd of;
- b. de archeologische waarden door de beoogde bouwwerkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

#### 26.2.3 Uitzonderingen

Het indienen van een ingevolge artikel 26.2.2 vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie, welke is erkend en geaccepteerd door de beroepsgroep archeologie, afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

#### 26.2.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 26.2.2 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde bouwwerkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

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

### **26.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit het onderzoek als bedoeld in artikel 26.2.2 of artikel 26.4.3 is gebleken, dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

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

#### *26.4.1 Vergunningplicht*

Het is verboden op de in artikel 26.1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

- a. grondbewerkingen, zoals het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het slopen van funderingen;
- c. het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen of verbreden van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard, danwel het rooien hiervan waarbij stobben worden verwijderd.

#### *26.4.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in artikel 26.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ongeschikte betekenis zijn;
- b. die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarbij de bodemverstoring beperkt is tot maximaal 40 cm onder maaiveld.

#### *26.4.3 Archeologisch onderzoek*

Indien een omgevingsvergunning vereist is en de bodemverstoring als gevolg van de werken/werkzaamheden dieper is dan 0,40 m onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 500 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

- a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of;
- b. de archeologische waarden door de beoogde werken/werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

#### *26.4.4 Uitzonderingen op de onderzoeksplicht*

Het indienen van een ingevolge artikel 26.4.3 vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven, indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie, welke is erkend en geaccepteerd door de beroepsgroep archeologie, afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

#### *26.4.5 Regels omgevingsvergunning*

Indien uit het in artikel 26.4.3 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde werken/werkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

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

### **26.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden;
- c. aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld.

## Artikel 27 Waarde - Archeologie 4

### 27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden gelegen in droge en natte landschappen met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, danwel een provinciaal aandachtsgebied met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

### 27.2 Bouwregels

#### 27.2.1 Binnen de dubbelbestemming

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

#### 27.2.2 Binnen de overige bestemmingen

Voor het bouwen binnen de andere daar voorkomende bestemmingen zijn de desbetreffende regels behorende bij die bestemmingen van toepassing, met dien verstande dat, indien de bodemverstoring als gevolg van het bouwen dieper is dan '0,40 m' onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 10.000 m<sup>2</sup> dan dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

- a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kunnen worden gewaarborgd of;
- b. de archeologische waarden door de beoogde bouwwerkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

#### 27.2.3 Uitzonderingen

Het indienen van een ingevolge artikel 27.2.2 vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie, welke is erkend en geaccepteerd door de beroepsgroep archeologie, afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

#### 27.2.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 27.2.2 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde bouwwerkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

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



### **27.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit het onderzoek als bedoeld in artikel 27.2.2 of artikel 27.4.3 is gebleken, dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

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

#### *27.4.1 Vergunningplicht*

Het is verboden op de in artikel 27.1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

- a. grondbewerkingen, zoals het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het slopen van funderingen;
- c. het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen of verbreden van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard, danwel het rooien hiervan waarbij stobben worden verwijderd.

#### *27.4.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in artikel 27.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarbij de bodemverstoring beperkt is tot maximaal 40 cm onder maaiveld.

#### *27.4.3 Archeologisch onderzoek*

Indien een omgevingsvergunning vereist is en de bodemverstoring als gevolg van de werken/werkzaamheden dieper is dan 0,40 m onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 10.000 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

- a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of;
- b. de archeologische waarden door de beoogde werken/werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

#### *27.4.4 Uitzonderingen op de onderzoeksplicht*

Het indienen van een ingevolge artikel 27.4.3 vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven, indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie, welke is erkend en geaccepteerd door de beroepsgroep archeologie, afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

#### *27.4.5 Regels omgevingsvergunning*

Indien uit het in artikel 27.4.3 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde werken/werkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

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

### **27.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden;
- c. aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld.

## **Artikel 28 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol ensemble**

### **28.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol ensemble' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de waarde van het ensemble van cultuurhistorisch waardevolle landschappen, erfgoed en bouwwerken.

### **28.2 Bouwregels**

Op of in de gronden als bedoeld in lid 28.1 is uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan.

### **28.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 28.2 ten behoeve van het aan-, ver- of nieuwbouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met dien verstande dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de ensembles van cultuurhistorisch waardevolle landschappen, erfgoed en bouwwerken.
- b. Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

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

- a. Het is verboden op de in lid 28.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
  2. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
  3. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement', tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bos' binnen de bestemming 'Natuur';
  4. het aanleggen, verleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>;
  5. het verwijderen van half- en onverharde wegen of paden;
  6. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
  1. waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
  2. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
  3. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de ensembles van cultuurhistorisch waardevolle landschappen, erfgoed en bouwwerken.
- d. Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de

beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld onder sub a bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

#### **28.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

- a. Het is verboden op de in lid 28.1 bedoelde gronden gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen;
- b. Het in sub a vervatte verbod geldt niet voor:
  1. sloopwerkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen;
  2. sloopwerkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;
  3. sloopwerkzaamheden die ten tijde van het inwerkingtreden van het plan in uitvoering waren;
  4. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.
- c. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in sub a, kan alleen worden verleend indien de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gebouwen niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht;
- d. Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld onder sub a bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

## **Artikel 29 Waterstaat - Waterkering**

### **29.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor dijken, kaden en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

### **29.2 Bouwregels**

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van dijken, kaden en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 10 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 9 m.

### **29.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in lid 29.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende onderliggende bestemmingen, mits daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van dijken, kaden en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering en ter zake vooraf advies van de waterbeheerder is ingewonnen.

### **29.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 29.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het wijzigen van het profiel van de bodem en de dijken;
  2. het aanleggen of verharderen van wegen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  3. het vellen of rooien van het houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van het houtgewas ten gevolge kunnen hebben;
  4. het bebossen of het aanleggen van kruitachtige of houtachtige gewassen op gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet met een dergelijke vegetatie begroeid waren;
  5. het aanleggen van leidingen en andere ondergrondse constructies;
  6. het graven van sleuven.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing:
  1. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
  2. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
  3. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.



## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 30    Anti-dubbeltelbepaling**

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 31 Algemene bouwregels**

### **31.1 Ondergronds bouwen**

Binnen het plangebied mag, tenzij anders is aangegeven in de regels, onder gebouwen ondergronds worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse gebouwen gelegen buiten de buitenzijde van de gevels van de bovengrondse gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. de diepte van de ondergrondse bebouwing mag niet meer bedragen dan 3,5 m onder peil;
- c. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'.



## Artikel 32 Algemene aanduidingsregels

### 32.1 milieuzone - waterwingebied

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' zijn de gronden mede bestemd voor de winning van (drink)water uit het grondwater. 'ondergrondse gebouwen gelegen buiten de buitenzijde van de gevels van de bovengrondse gebouwen zijn niet toegestaan
- b. Uitsluitend mag bebouwing worden opgericht welke noodzakelijk is in verband met de openbare drinkwaterwinning.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub b ten behoeve van het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende onderliggende bestemmingen, mits daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van het winnen van drinkwater en ter zake vooraf advies van de waterbeheerder is ingewonnen.

### 32.2 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water.
- b. Uitsluitend mag bebouwing worden opgericht welke noodzakelijk is in verband met de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub b ten behoeve van het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende onderliggende bestemmingen, mits daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water en ter zake vooraf advies van de waterbeheerder is ingewonnen.

### 32.3 milieuzone - bescherming watergang

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bescherming watergang' zijn de gronden tevens bestemd voor waterretentie, natuurvriendelijke oevers en het onderhouden van de waterloop.

### 32.4 ecologische hoofdstructuur

#### Functies

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de gebieden.

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

- b. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in sub a bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
  2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
  3. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
  4. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt, tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bos' binnen de bestemming 'Natuur';
  5. het aanleggen van landschapselementen;

6. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement', tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bos' binnen de bestemming 'Natuur';
  7. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>;
  8. het verwijderen van half- en onverharde wegen of paden;
  9. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- c. Het bepaalde in sub b is niet van toepassing:
1. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
  2. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
  3. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
  4. op gronden welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- d. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub b mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

### 32.5 provinciale ontwikkelingszone groen

#### Functies

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'provinciale ontwikkelingszone groen' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de natuurwaarden en kenmerken van de gebieden.

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

- b. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in sub a bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
  2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
  3. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
  4. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
  5. het aanleggen van landschapselementen;
  6. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement', tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bos' binnen de bestemming 'Natuur';
  7. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>;
  8. het verwijderen van half- en onverharde wegen of paden;
  9. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;

- c. Het bepaalde in sub b is niet van toepassing:
  1. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
  2. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
  3. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
  4. op gronden welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- d. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub b mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

### 32.6 beschermingszone beek

Ter plaatse van de aanduiding 'beschermingszone beek' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of onderhoud van de beek.

### 32.7 hamsterbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding 'hamsterbiotoop' zijn de gronden mede bestemd voor behoud en ontwikkeling van het leefgebied van de hamster.

### 32.8 open gebied

#### Functies

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'open gebied' zijn de gronden mede bestemd voor behoud en ontwikkeling van de openheid van de gronden.

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

- b. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in sub a bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
  2. het aanleggen van landschapselementen;
  3. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement', tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bos' binnen de bestemming 'Natuur';
  4. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- c. Het bepaalde in sub b is niet van toepassing:
  1. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
  2. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
  3. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
  4. op gronden welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- d. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub b mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het

plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

### **32.9 stiltegebied**

- a. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'stiltegebied', zijn de gronden mede bestemd voor:
  1. het beschermen van het geluidkarakter van het gebied;
  2. het beschermen van voor geluidverstoring gevoelige ecosystemen;
  3. het waarborgen van stilte voor de mens;
- b. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'stiltegebied' is de uitoefening van evenementen en lawaaisporten niet toegestaan.

### **32.10 geluidzone - industrie**

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht indien de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden, tenzij een hogere waarde is vastgesteld. Met uitzondering van nieuwbouw ter vervanging van bestaande geluidsgevoelige bebouwing, waarvoor op basis van een bestemmingsplan reeds een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend.

### **32.11 vrijwaringszone - spoor**

#### Verbod

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor' mogen geen nieuwe bouwwerken worden opgericht ten behoeve van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten.

#### Afwijken bij een omgevingsvergunning

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a, met dien verstande dat:
  1. gebouwd wordt overeenkomstig de onderliggende bestemming;
  2. vooraf wordt verantwoord dat het oprichten van nieuwe bouwwerken niet leidt tot een onaanvaardbare verhoging van het veiligheidsrisico.

### **32.12 vrijwaringszone - bebouwingsvrijzone**

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - bebouwingsvrijzone' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen bebouwing worden gebouwd, met uitzondering van de met Rijksweg A2 en A73 verband houdende bouwwerken, zoals geluidswerende voorzieningen en ecologische voorzieningen.

### **32.13 vrijwaringszone - overlegzone**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - overlegzone' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen bebouwing worden gebouwd, met uitzondering van de met Rijksweg A2 en A73 verband houdende bouwwerken, zoals geluidswerende voorzieningen en ecologische voorzieningen;
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a voor het bouwen van een bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - overlegzone', mits door de bouw van deze bebouwing de verkeersbelangen niet onevenredig worden geschaad. Daartoe dient vooraf de betrokken wegbeheerder te worden gehoord;
- c. De in sub b bedoelde omgevingsvergunning wordt geacht te zijn verleend ten aanzien van bebouwing die bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen.

### **32.14 vrijwaringszone - vaarweg**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen bebouwing worden gebouwd, met uitzondering van de met vaarweg verband houdende bouwwerken;
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a voor het bouwen van een bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg', mits door de bouw van deze bebouwing de belangen van de vaarweg niet onevenredig worden geschaad. Daartoe dient vooraf Rijkswaterstaat te worden gehoord;
- c. De in sub b bedoelde omgevingsvergunning wordt geacht te zijn verleend ten aanzien van bebouwing die bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen.

### **32.15 milieuzone - boringsvrijzone**

#### Verbod

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone- boringsvrijzone' is het niet toegestaan om:
  1. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 m beneden het maaiveld;
  2. de grond te roeren dieper dan 30 m beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

#### Uitzonderingen

- b. De in sub a gestelde verboden gelden niet voor:
  1. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
  2. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

Indien er bij de werkzaamheden als bedoeld in dit lid sprake is van een boorput, dienen de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 m beneden het maaiveld, te worden afgedicht met klei of bentoniet.

#### Afwijken bij een omgevingsvergunning

- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a en b als gewaarborgd is dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor de grondwaterwinning en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf gehoord is.

## Artikel 33 Algemene afwijkingsregels

### 33.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken:

- a. voor het in geringe mate overschrijden van het bouwvlak, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. voor de bouw van een luifel of erker aan de voorgevel van een hoofdgebouw, mits:
  1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
  2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw;
  3. de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  4. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
  5. de luifel of erker stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- c. voor de bouw van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, mits:
  1. het bruto-vloeroppervlak niet groter is dan 25 m<sup>2</sup>;
  2. er sprake is van maximaal één bouwlaag;
  3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
- d. het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 5 m, mits:
  1. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
  2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd wordt;
- e. ten behoeve van het oprichten van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 20 m;
- f. ten behoeve van het oprichten van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40 m.

### 33.2 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in de artikelen Agrarisch, Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden, Agrarisch met waarden - Landschapswaarden en Wonen ten behoeve van het realiseren van een paardenbak buiten het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen' en buiten het bouwvlak van de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', met dien verstande dat:

- a. de paardenbak achter de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs)woning, aansluitend aan bestaande bebouwing dan wel direct aansluitend aan achterzijde van bouwperceel, dient te worden gesitueerd;
- b. de oppervlakte van een paardenbak behorende bij een woning niet meer mag bedragen dan 800 m<sup>2</sup>;
- c. de oppervlakte van een paardenbak behorende bij een agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 1200 m<sup>2</sup>;
- d. de afstand van de paardenbak tot de (bedrijfs)woning van derden niet minder dan 25 m mag bedragen;
- e. er maximaal 1 paardenbak per (bedrijfs)woning is toegestaan;
- f. een stapmolen bij de paardenbak buiten het bouwvlak of bestemmingsvlak niet is toegestaan;
- g. de bouwhoogte van de omheining bij de paardenbak niet meer dan 1,80 m bedraagt;
- h. lichtmasten bij paardenbak buiten het bouwvlak of het bestemmingsvlak zijn niet toegestaan;
- i. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;

- j. de afstand van de paardenbak tot beschermde gebieden op grond van Natuurbeschermingswet 1998 niet minder dan 100 m mag bedragen;
- k. er mag geen sprake mag zijn van onevenredige hinder voor omwonenden dan wel geen sprake van schade aan aangrenzende natuur- en landschapswaarden.

## Artikel 34 Algemene wijzigingsregels

### 34.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld sub a en b mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

### 34.2 Functieverandering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de de bestemming Bedrijf en de bouwpercelen binnen de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschapswaarden en Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden te wijzigen te behoeve van het toestaan van de functies die zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten en Bijlage 2 Nevenactiviteiten/functieveranderingen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van de nieuw te realiseren activiteit mag niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte binnen de bestemming Bedrijf indien deze meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>;
- b. de overtollige bebouwing, niet zijnde de voormalige bedrijfswoning met de daarbij behorende bouwwerken en monumentale bebouwing, dient te worden gesloopt;
- c. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3;
- d. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- e. buitenopslag is niet toegestaan;
- f. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel als onzelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de nieuw te realiseren activiteit in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen, tot een maximale omvang van 150 m<sup>2</sup>;
- g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. de milieusituatie;
  2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  3. de stedenbouwkundige situatie;
  4. de waterhuishoudkundige situatie/hydrologie;
- h. bij een wijziging van de gronden welke niet zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf' naar een functie welke is opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2, welke zijn opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, toegestaan, niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen of risicovolle inrichtingen, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die aantoonbaar een toegevoegde waarde hebben voor de intensieve veehouderij;
  2. op de gronden binnen een afstand van 250 m van de aanduidingsgrens van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' geen zorggerelateerde en recreatieve functies zijn toegestaan;
  3. mestbewerkingsbedrijven en mestverwerkingsbedrijven uitsluitend zijn toegestaan ter plaats van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';



4. de wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'provinciale ontwikkelingszone groen' en 'ecologische hoofdstructuur';
- i. een wijziging naar gebiedseigen recreatie en toerisme, zoals is bedoeld in Bijlage 2 Nevenactiviteiten/functieveranderingen, is niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'provinciale ontwikkelingszone groen' en 'ecologische hoofdstructuur';
- j. bij een wijziging naar een minicamping gelden de volgende regels:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur' is het vestigen van een minicamping buiten het oorspronkelijke bouwvlak niet toegestaan;
  2. de oppervlakte van het perceel dient minimaal 0,5 ha te bedragen;
  3. maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan in de voormalige gemeente Echt;
  4. maximaal 15 kampeermiddelen zijn toegestaan in de voormalige gemeente Susteren;
  5. de minicamping enkel is toegestaan in de periode van 1 maart tot 31 oktober;
  6. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.3.

### **34.3 Zoekgebied uitbreiding ontgrondingsgebied**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om de gronden welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - zoekgebied uitbreiding' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Grondstoffenwinning', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 60% van de gronden binnen deze aanduiding mag worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf - Grondstoffenwinning'. De aanduiding 'wro-zone - zoekgebied uitbreiding' komt te vervallen;
- b. de inrichting dient zodanig te zijn dat de omliggende agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- c. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- d. uit een over te leggen onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- e. voldaan wordt aan het bepaalde uit de Natuurbeschermingswet 1998;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en archeologische waarden;
- g. er dient rekening gehouden te worden met de boringsvrije zone welke is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrijezone';
- h. voldaan dient te worden aan het provinciale beleid met betrekking tot ontgrondingen.

### **34.4 Bedrijf - Grondstoffenwinning**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming Bedrijf - Grondstoffenwinning met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondstoffenwinning 1' indien ter plaatse een ontgrondingsvergunning door Gedeputeerde Staten is verleend, mits:

- a. de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1';
- b. de waarden van de aangrenzende bestemming en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

## Artikel 35 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

## Artikel 36 Overige regels

### 36.1 Voorrangsregels

#### 36.1.1 Voorrangsregels

Indien bij het gebruik van de gronden voor bebouwing en anders dan voor bebouwing als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 20 op deze gronden tevens een dubbelbestemming van toepassing is, geldt primair het bepaalde met betrekking tot de dubbelbestemming.

#### 36.1.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

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

- a. Waarde - Archeologie 1, Waarde - Archeologie 2; Waarde - Archeologie 3 en Waarde - Archeologie 4;
- b. Leiding - Hoogspanning;
- c. Leiding - Ondergronds;
- d. Leiding - Riool;
- e. Waterstaat - Waterkering;
- f. Waarde - Cultuurhistorisch waardevol ensemble.

## Artikel 37 Kwaliteitsregels

### 37.1 Algemeen

Het bestemmingsplan maakt nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied mogelijk. Deze ontwikkelingen dienen gecombineerd te worden met een kwaliteitsverbetering. Om deze kwaliteitsverbeteringen te kunnen bereiken worden twee instrumenten ingezet:

- a. ruimtelijke kwaliteit 'landschappelijke inpassing' voor agrarische ontwikkelingen;
- b. ruimtelijke kwaliteit 'kwaliteitsbijdrage' voor overige ontwikkelingen.

#### Agrarische ontwikkelingen: 'Landschappelijke inpassing'

Het instrument ruimtelijke kwaliteit agrarisch: 'Landschappelijke inpassing' is van toepassing op agrarische bedrijven. Ten behoeve van de uitbreiding van bebouwing binnen het agrarische bouwvlak is het instrument van toepassing via de nadere eisen. Wanneer er sprake is van een uitbreiding van het agrarische bouwvlak en het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen buiten het agrarische bouwvlak is het instrument van toepassing via de afwijkings- danwel wijzigingsbevoegdheid.

#### Overige ontwikkelingen: 'Kwaliteitsbijdrage'

Het instrument ruimtelijke kwaliteit: 'Kwaliteitsbijdrage' is van toepassing voor overige ontwikkelingen in het buitengebied. Op hoofdlijnen betreft het:

- functie- en gebruikswijzigingen;
- het ontwikkelen van nevenactiviteiten;
- uitbreidingen van bestaande situaties.

Het instrument is van toepassing via de afwijkings- danwel wijzigingsbevoegdheid.

### 37.2 Agrarische ontwikkelingen: 'Landschappelijke inpassing'

#### 37.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd medewerking te verlenen aan de in dit bestemmingsplan opgenomen afwijkings-, wijzigings- en nadere eisenregels ten behoeve van de ontwikkeling van agrarische bedrijven, onder de voorwaarde dat naast de reeds in de betreffende regels opgenomen voorwaarden, tevens wordt voldaan aan de van toepassing zijnde onderstaande 'Landschappelijke inpassing':

Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen een viertal kwaliteitspakketten:

Basiskwaliteit	= 10% van de oppervlakte nieuwe bebouwing/verharding;
Basiskwaliteit Plus	= 10% van de totale oppervlakte van de bouwkvavel na uitbreiding
Basiskwaliteit Plus met aanvullende kwaliteitsverbetering	= 10% van de totale oppervlakte van de bouwkvavel na uitbreiding x 1,5
Basiskwaliteit Plus met aanvullende kwaliteitsverbetering Plus	= 10% van de totale oppervlakte van de bouwkvavel na uitbreiding x 2

In onderstaande tabel is aangegeven bij welke uitbreidings situatie welk pakket van toepassing is (aangeduid met een 'X'). Tevens is aangegeven of advies gevraagd moet worden bij de regionale kwaliteitscommissie.

AGRARISCHE ONTWIKKELING	BASISKWALITEIT	BASISKWALITEIT PLUS	BASISKWALITEIT PLUS EN AANVULLENDE KWALITEITSVERBETERING	BASISKWALITEIT PLUS EN AANVULLENDE KWALITEITSVERBETERING PLUS	ADVIES KWALITEITSKOMMISSIE
Uitbreiding bebouwing binnen bestaand agrarisch bouwvlak.	X	-	-	-	Nee
Uitbreiding bebouwing binnen bestaand agrarisch bouwvlak alsmede vergroten agrarisch bouwvlak. Onder referentiemaat (1,5 ha).	-	X	-	-	Ja
Uitbreiding bebouwing binnen bestaand agrarisch bouwvlak alsmede vergroten agrarisch bouwvlak. Onder referentiemaat (1,5 ha). Gelegen binnen Landduinen, Beekdalen en bufferzones in Oude Ontginningen, zoals aangeduid op de kaart in Bijlage 3 Landschapstypen en kenmerken.	-	-	X	-	Ja
Uitbreiding bebouwing binnen bestaand agrarisch bouwvlak alsmede vergroten agrarisch bouwvlak. Boven referentiemaat (1,5 ha).	-	-	X	-	Ja
Uitbreiding bebouwing binnen bestaand agrarisch bouwvlak alsmede vergroten agrarisch bouwvlak. Boven referentiemaat (1,5 ha). Gelegen binnen Landduinen, Beekdalen en bufferzones in Oude Ontginningen, zoals aangeduid op de kaart in Bijlage 3 Landschapstypen en kenmerken.	-	-	-	X	Ja

### 37.2.2 Basiskwaliteit

Wanneer het pakket 'Basiskwaliteit' van toepassing is, dient de volgende kwaliteit gerealiseerd te worden:

1. De uitbreiding van de bebouwing dient landschappelijk en ruimtelijk te worden ingepast aan de hand van een inpassingsplan. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in Bijlage 3 Landschapstypen en kenmerken.
2. Voorzieningen ter voorkoming van problematiek op het gebied van hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/verharding. Afhankelijk van de situatie kan dat infiltratie of retentie zijn.

Verdiscontering kan plaatsvinden met eerder gerealiseerde landschappelijke en ruimtelijke inpassingen.

### 37.2.3 Basiskwaliteit Plus

Wanneer het pakket 'Basiskwaliteit Plus' van toepassing is, dient de volgende kwaliteit gerealiseerd te worden:

1. De uitbreiding van de bebouwing dient landschappelijk en ruimtelijk te worden ingepast aan de hand van een inpassingsplan. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in Bijlage 3 Landschapstypen en kenmerken.
2. Voorzieningen ter voorkoming van problematiek op het gebied van hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/verharding. Afhankelijk van de situatie kan dat infiltratie of retentie zijn.
3. Eén of meerdere van de onderstaande kwaliteitsverbeterende maatregelen - nader omschreven bij het van toepassing zijnde landschapstype in Bijlage 3 Landschapstypen en kenmerken - mag danwel mogen onderdeel uitmaken van de te realiseren kwaliteitsverbetering:
  - a. realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie;
  - b. lijnvormige beplantingselementen;
  - c. erfbeplantingen;
  - d. natuurontwikkeling;
  - e. ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
  - f. recreatieve ontsluiting;
  - g. verwijderen bebouwing;
  - h. saneren bedrijfsbebouwing;
  - i. stimuleren vernatting;
  - j. overgang kern-buitengebied;
  - k. andere nog niet genoemde maatregelen die de initiatiefnemer in de betreffende situatie kan treffen.

Verdiscontering kan plaatsvinden met eerder gerealiseerde landschappelijke en ruimtelijke inpassingen.

### 37.2.4 Basiskwaliteit Plus met aanvullende kwaliteitsverbetering

Wanneer het pakket 'Basiskwaliteit Plus met aanvullende kwaliteitsverbetering' van toepassing is, dient de volgende kwaliteit gerealiseerd te worden:

1. De uitbreiding van de bebouwing dient landschappelijk en ruimtelijk te worden ingepast aan de hand van een inpassingsplan. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in Bijlage 3 Landschapstypen en kenmerken.
2. Voorzieningen ter voorkoming van problematiek op het gebied van hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/verharding. Afhankelijk van de situatie kan dat infiltratie of retentie zijn.

3. Eén of meerdere van de onderstaande kwaliteitsverbeterende maatregelen - nader omschreven bij het van toepassing zijnde landschapstype in Bijlage 3 Landschapstypen en kenmerken - moet(en) onderdeel uitmaken van de te realiseren kwaliteitsverbetering:
  - a. realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie;
  - b. lijnvormige beplantingselementen;
  - c. erfbeplantingen;
  - d. natuurontwikkeling;
  - e. ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
  - f. recreatieve ontsluiting;
  - g. verwijderen bebouwing;
  - h. saneren bedrijfsbebouwing;
  - i. stimuleren vernatting;
  - j. overgang kern-buitengebied;
  - k. andere nog niet genoemde maatregelen die de initiatiefnemer in de betreffende situatie kan treffen.

Verdiscontering kan plaatsvinden met eerder gerealiseerde landschappelijke en ruimtelijk inpassingen.

#### *37.2.5 Basiskwaliteit Plus met aanvullende kwaliteitsverbetering Plus*

Wanneer het pakket 'Basiskwaliteit Plus met aanvullende kwaliteitsverbetering Plus' met aanvullende kwaliteitsverbetering' van toepassing is, dient de volgende kwaliteit gerealiseerd te worden:

1. De uitbreiding van de bebouwing dient landschappelijk en ruimtelijk te worden ingepast aan de hand van een inpassingsplan. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in Bijlage 3 Landschapstypen en kenmerken.
2. Voorzieningen ter voorkoming van problematiek op het gebied van hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/verharding. Afhankelijk van de situatie kan dat infiltratie of retentie zijn.
3. Eén of meerdere van de onderstaande kwaliteitsverbeterende maatregelen - nader omschreven bij het van toepassing zijnde landschapstype in Bijlage 3 Landschapstypen en kenmerken - moet(en) onderdeel uitmaken van de te realiseren kwaliteitsverbetering:
  - a. realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie;
  - b. lijnvormige beplantingselementen;
  - c. erfbeplantingen;
  - d. natuurontwikkeling;
  - e. ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
  - f. recreatieve ontsluiting;
  - g. verwijderen bebouwing;
  - h. saneren bedrijfsbebouwing;
  - i. stimuleren vernatting;
  - j. overgang kern-buitengebied;
  - k. andere nog niet genoemde maatregelen die de initiatiefnemer in de betreffende situatie kan treffen.

Verdiscontering kan plaatsvinden met eerder gerealiseerde landschappelijke en ruimtelijke inpassingen.

### **37.3 Overige ontwikkelingen: 'Kwaliteitsbijdrage'**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd medewerking te verlenen aan de in dit bestemmingsplan opgenomen afwijkings- en wijzigingsregels, onder de voorwaarde dat naast de reeds in de betreffende regels opgenomen voorwaarden, tevens wordt voldaan aan de van toepassing zijnde onderstaande 'Kwaliteitsbijdrage':

OVERIGE ONTWIKKELINGEN	KWALITEITSBIJDRAGE	ADVIES KWALITEITSCOMMISSIE
GEBIEDSEIGEN RECREATIE EN TOERISME		
Nieuwvestiging binnen VAB	Basiskwaliteit Plus, zoals bedoeld in artikel 35.2.3, waarbij 80% van de totale bestemmingsoppervlakte landschappelijk ingepast dient te worden.	Nee
Uitbreiding bestaande situatie	Aanleg groen (5x verhard en bebouwd oppervlak). Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in Bijlage 3 Landschapstypen en kenmerken.	Ja
Kleinschalig kampeerterein	Basiskwaliteit Plus, zoals bedoeld in artikel 35.2.3., waarbij 10% van de totale oppervlakte van de kampeerinrichting ingepast dient te worden.	Nee, wanneer binnen agrarisch bouwvlak Ja, wanneer buiten agrarisch bouwvlak
UITBREIDING IN BUITENGEBIED VAN NIET-AAN-BUITENGEBIED-GEBONDEN BEDRIJVEN		
Nieuwvestiging binnen VAB	Basiskwaliteit, zoals bedoeld in artikel 37.2.2.	Nee
Uitbreiding bestaande situatie binnen bestaand bouwvlak	Landschappelijke en ruimtelijke inpassing van de uitbreiding. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in Bijlage 3 Landschapstypen en kenmerken.	Nee
Uitbreiding bestaande situatie buiten bestaand bouwvlak	Basiskwaliteit Plus, zoals bedoeld in artikel 37.2.3.	Ja
OVERIGE GEBOUWDE FUNCTIES		
Schuilgelegenheden	Landschappelijke en ruimtelijke inpassing van de schuilgelegenheid. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in Bijlage 3 Landschapstypen en kenmerken.	Nee
Nevenactiviteiten	Landschappelijke en ruimtelijke inpassing van de nevenactiviteit. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in Bijlage 3 Landschapstypen en kenmerken.	Ja
Huisvesting arbeidsmigranten	Landschappelijke en ruimtelijke inpassing van de huisvesting. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in Bijlage 3 Landschapstypen en kenmerken.	Nee
Functiewijziging	Basiskwaliteit zoals bedoeld in artikel 37.2.2	Nee



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 38 Overgangsrecht

#### 38.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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 eenmalig in afwijking van bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a. 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.

#### 38.2 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 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de 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 bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 38.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' op het adres Heerdstraat 69 in Sint Joost is een parkeerplaats toegestaan voor het stallen van vrachtwagens, met dien verstande dat de bevoegdheid daartoe is beperkt tot de heer J.P.M. Wilms tot 16 maart 2018.

## **Artikel 39 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Echt - Susteren'.

## Bijlagen

## **Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten**

## **Bijlage 2 Nevenactiviteiten/functieveranderingen**



## Bijlage 3 Landschapstypen en kenmerken





## **Bijlage 4 Landschappelijke inpassing Hommelweg 10**



## Colofon

Opdrachtgever  
Gemeente Echt-Susteren

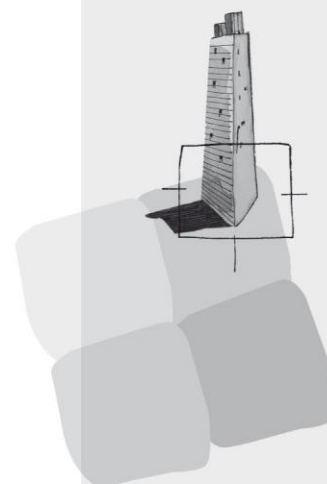
Contactpersoon  
Mevrouw E. Janssen

Rapport  
BugelHajema Adviseurs

Projectleiding  
drs. J.W. Bomhof

Supervisie  
BugelHajema Adviseurs

Projectnummer  
071.00.01.00.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordening en Milieu BNSP  
Utrechtseweg 7  
Postbus 2153  
3800 CD Amersfoort  
T 033 465 65 45  
F 033 461 14 11  
E [amersfoort@bugelhajema.nl](mailto:amersfoort@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort