



project:

**bestemmingsplan
buitengebied
Born-Geleen**

**“rond de
Feldbissbreuk”**

regels

ontwerp
25 februari 2013
156010R.2002
Jke



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	20
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	21
Artikel 3	Agrarisch	21
Artikel 4	Agrarisch - Grondgebonden	26
Artikel 5	Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden	36
Artikel 6	Bedrijf	41
Artikel 7	Gemengd - 1	47
Artikel 8	Gemengd - 2	50
Artikel 9	Horeca	53
Artikel 10	Maatschappelijk	56
Artikel 11	Natuur	58
Artikel 12	Recreatie	62
Artikel 13	Verkeer - Railverkeer	67
Artikel 14	Verkeer - Verblijfsgebied	68
Artikel 15	Water	70
Artikel 16	Water - Vaarweg	72
Artikel 17	Wonen	74
Artikel 18	Wonen - Woonwagenstandplaats	79
Artikel 19	Leiding - Brandstof	82
Artikel 20	Leiding - Gas	84
Artikel 21	Leiding - Hoogspanningsverbinding	86
Artikel 22	Leiding - Leidingstrook	88
Artikel 23	Waarde - Archeologie 1	90
Artikel 24	Waarde - Archeologie 3	93
Artikel 25	Waarde - Cultuurhistorie	96
Artikel 26	Waarde - Ecologie	99
Artikel 27	Waterstaat - Beschermingszone waterstaat	101
Artikel 28	Waterstaat - Regenwaterbuffer	102
Artikel 29	Waterstaat - Waterkering	103
Hoofdstuk 3	Algemene regels	105
Artikel 30	Anti-dubbeltelregel	105



Artikel 31	Algemene bouwregels	105
Artikel 32	Algemene aanduidingsregels	105
Artikel 33	Algemene afwijkingsregels	113
Artikel 34	Algemene wijzigingsregels	114
Artikel 35	Algemene procedureregels	115
Artikel 36	Overige regels	116
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels		117
Artikel 37	Overgangsrecht	117
Artikel 38	Slotregel	118

Bijlagen

Bijlage 1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 3 Overzicht beroep of bedrijf aan huis



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Buitengebied Born - Geleen' van de gemeente Sittard-Geleen;

1.2 de verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Born - Geleen' bestaande uit de verbeelding NL.IMRO.1883.BPBuitgbBornGeleen-ON01, deelplan 1 tot en met 5;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 abiotische waarden:

het geheel van waarden in verband met het abiotisch milieu (= niet levende natuur), in de vorm van aardkundige en/of hydrologische kenmerken, zowel op zichzelf als in relatie tot de aanwezigheid of nabijheid van (ontwikkelingsmogelijkheden voor) een waardevol biotisch milieu (= levende natuur, gevormd door organismen en leefgemeenschappen);

1.6 achtererfgebied:

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

1.7 afhankelijke woonruimte:

een onderdeel van het hoofdgebouw of aangebouwd of vrijstaand bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;

1.8 agrarisch bedrijf:

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

- het telen of veredelen van gewassen, waaronder begrepen houtteelt en fruitteelt;
- het houden of fokken van vee, pluimvee of pelsdieren;

nader te onderscheiden in:

- grondgebonden bedrijf;
- glastuinbouwbedrijf;
- niet-grondgebonden bedrijf, niet zijnde intensieve veehouderij;
- intensieve veehouderij;



1.9 agrarisch bedrijfsgebouw:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf;

1.10 agrarisch hulpbedrijf:

een niet-industrieel bedrijf dat (nagenoeg) volledig is gericht op het verlenen van diensten of het leveren van dieren of goederen aan agrarische bedrijven of dat (nagenoeg) volledig is gericht op het verwerken of het opslaan van dieren of producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven;

1.11 agrarische bedrijfswoning:

een woning, krachtens het plan toegestaan binnen een agrarisch bouwvlak, en kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon of gezin, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is;

1.12 agrarische waarden:

de waarden, die rechtstreeks verband houden met de mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige, agrarische bodem- en/of bedrijfsexploitatie;

1.13 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.14 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten (resten uit het verleden);

1.15 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

1.16 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet (of voor de betreffende werkzaamheden een vergunning heeft van de minister van OCW) en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.17 bebouwing:

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



1.18 bed en breakfast:

het bedrijfsmatig en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met ontbijtmogelijkheid. Deze voorziening is nadrukkelijk niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoensarbeiders;

1.19 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, met uitzondering van aan huis gebonden beroepen;

1.20 bedrijf aan huis:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten cq. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot de beroepsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat op kleine schaal in een woning of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse en welke zijn opgenomen in bijlage 3 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis';

1.21 bedrijfsgebouw:

een gebouw, niet zijnde een kas, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.22 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon of gezin, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.23 beeldkwaliteit:

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing met de karakteristieken van de locatie en omgeving door middel van aandacht voor stedenbouwkundige aspecten, architectuur, cultuurhistorie en landschap;

1.24 beperkt kwetsbaar object:

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen, voor zover zij niet als kwetsbaar object zijn aan te merken;
- c. hotels en restaurants, voor zover zij niet als kwetsbaar object zijn aan te merken;
- d. winkels, voor zover zij niet als kwetsbaar object zijn aan te merken;
- e. sporthallen, voor zover zij niet als kwetsbaar object zijn aan te merken;
- f. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet als kwetsbaar object zijn aan te merken;



- g. objecten die met de onder a tot en met f genoemde objecten gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.25 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimten die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep, een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag-, wacht- en administratieruimten en dergelijke;

1.26 beroep aan huis:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse en dat is opgenomen in bijlage 3 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis';

1.27 bestand:

situatie ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.28 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.29 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL IMRO: NL.IMRO.1883.BPBuitgbBornGeleen-ON01;

1.30 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.31 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.32 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;



1.33 biomassacentrale:

een inrichting waarin brandstoffen met een biologische oorsprong worden gebruikt bij het opwekken van energie. Biomassa bestaat onder meer uit snoeihout, bermgras, mest en tuinafval. Door het te vergisten ontstaat biogas. Dit kan worden omgezet in warmte, elektriciteit of groen gas als transportbrandstof;

1.34 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;

1.35 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.36 bouwperceel:

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

1.37 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.38 bouwvlak:

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

1.39 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;

1.40 containerveld:

Grond die is afgedekt met plastic, antiworteldoek en/of beton, eventueel in combinatie met andere materialen, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op de afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten;

1.41 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur waaronder monumenten;



1.42 dagrecreatie:

recreatieve activiteit die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang;

1.43 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg:

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

1.44 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop 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;

1.45 ecologische hoofdstructuur (ehs):

Een zone binnen het plangebied die wordt bepaald door de door het Rijk vastgestelde ecologische hoofdstructuur (ehs). De ehs is een netwerk van grote en kleine natuurgebieden waarin de natuur (plant en dier) voorrang heeft en wordt beschermd. Daarmee wordt voorkomen dat natuurgebieden geïsoleerd komen te liggen en dieren en planten uitsterven en dat de natuurgebieden zo hun waarde verliezen. De ehs kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De ehs bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones hiertussen
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden)
- grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee);

1.46 erf:

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

1.47 erfafscheiding:

afscheiding welke op een grens tussen twee erven is geplaatst;

1.48 erosie:

het proces van slijtage van een vast oppervlak waarbij materiaal wordt verplaatst of geheel verdwijnt; op aarde gebeurt erosie vooral door de werking van wind, stromend water, ijs;

1.49 evenement:

een publieksgerichte activiteit, die een bijdrage levert aan het culturele, sociale en/of sportieve leven;



1.50 extensief dagrecreatief medegebruik:

alle vormen van recreatief medegebruik die wat betreft hun lage intensiteit, beperkte omvang en frequentie inpasbaar zijn en gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen en vissen;

1.51 extensieve recreatie:

vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;

1.52 extensieve recreatieve voorziening:

een verblijf of afgebakend terrein geschikt voor recreatieve doeleinden waar weinig mensen tegelijkertijd de mogelijkheid hebben om te recreëren. Het beleven van rust staat voorop en er is een beperkte uitstraling naar de omgeving;

1.53 gebiedseigen beplanting:

beplanting met de kwaliteit die van nature voorkomt in een gebied;

1.54 gebouw:

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

1.55 geomorfologische waarde:

de waarde van de samenhang van de verschijningsvorm van het aardoppervlak met de wijze van zijn ontstaan;

1.56 geluidsgevoelig object:

- a. woningen;
- b. terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categoriale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg;
- c. woonwagenstandplaatsen;
- d. onderwijsgebouwen;
- e. ziekenhuizen en verpleeghuizen;

1.57 geluidszoneringsplichtige inrichtingen:

een inrichting, waarbij op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.58 geurgevoelig object:

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



1.59 gevellijn:

een denkbeeldige lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd;

1.60 graft:

een steile rand, al dan niet begroeid met bos of struikgewas op hellingen;

1.61 grondgebonden bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de bij het bedrijf behorende open grond, waaronder ook begrepen grond met tijdelijke tunnels of andere teeltvoorzieningen zoals bijvoorbeeld een melkveehouderij, akkerbouwbedrijf of een paardenfokkerij (diergerichte paardenhouderij);

1.62 hoofdgebouw:

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

1.63 hamsterkernleefgebied:

Planologisch begrensde gebied binnen het leefgebied van de hamster, waar een op de eisen van de hamster toegesneden beheer wordt toegepast in de vorm van reservaatbeheer of agrarisch beheer en waar hamsters zijn of worden geïntroduceerd;

1.64 hartlijn:

het midden van de leiding;

1.65 hoge teeltondersteunende voorzieningen:

gebouwen en/of bouwwerken, met een hoogte van meer dan 1,5 meter en een maximale hoogte van 4 meter, waarvan de wanden en het dak of de bedekking voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, die dienen tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, groenten, bloemen, bloembollen, planten of bomen alsmede, in voorkomende gevallen, tot bescherming van de omgeving en/of bodem tegen milieubelastende stoffen;

1.66 holle weg:

een weg met aan beide zijden steile, al dan niet begroeide, taluds. Holle wegen zijn een gevolg van erosie toen bewoners bestaande afvoergeulen als verbindingroute gingen gebruiken, of doordat regenwater via aangelegde weggetjes ging afstromen. Ze zijn vaak ontstaan op veelgebruikte routes tussen een dorp in het beekdal en de akkers en weiden op het hoger gelegen plateau. Kenmerkend voor de steile taluds is een rijke kruiden- en grasvegetatie of een gevarieerde begroeiing met bomen en struiken;



1.67 hoofdgebouw:

een gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is. Indien het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel en of meerdere woningen aanwezig zijn, wordt/worden die woning(en) tevens als hoofdgebouw aangemerkt;

1.68 hoogzit:

een uitkijkpunt in de natuur voor het waarnemen en afschieten van wild;

1.69 horeca:

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

1.70 horeca van categorie 1:

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelveorzieningen en waar, naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren, in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt;

1.71 horeca van categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen of kunnen worden genuttigd. Daaronder worden begrepen:

- a. lunchroom;
- b. konditorei;
- c. ijssalon/-winkel;
- d. koffie- en/of theeschenkerij;
- e. restaurant;

1.72 horeca van categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede de gelegenheid kan bieden tot dansen. Daaronder worden begrepen:

- a. café;
- b. bar;
- c. grand-café;
- d. eetcafé;
- e. danscafé;
- f. pubs;



1.73 horeca van categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met live muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen:

- a. discotheek/dancing;
- b. nacht-café;
- c. zalencentrum (met nachtvergunning);

1.74 horeca van categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen:

- a. hotel;
- b. motel;
- c. pension;
- d. overige logiesverstrekkers;

1.75 huishouden:

een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;

1.76 hydrologisch neutraal:

een ontwikkeling waarbij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is geen toe- of afname van de waterafvoer op de rand van het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt;
- b. er is geen sprake van veranderingen van oppervlaktewaterstanden op de grens van het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt en daarbuiten (tenzij veranderingen gewenst zijn);
- c. er mag geen overlast optreden door extreme gebeurtenissen;
- d. de omvang van grondwateraanvulling blijft gelijk (dit is de som van infiltratie vanaf de oppervlakte, inzijging vanuit oppervlaktewater, kwel en drainage);
- e. er mogen geen veranderingen van grondwaterstanden optreden op de grens van het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt en daarbuiten;

1.77 intensieve veehouderij:

Een bedrijf met in hoofdzaak een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op houden van dieren in stallen en/of hokken zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren. Onder dit begrip vallen veehouderijen waar de volgende dieren worden gehouden, dan wel een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen:

- eenden
- ganzen
- geiten



- kalkoenen
- kippen
- konijnen
- mestkalveren
- parelhoenders
- pelsdieren
- stieren voor de roodvleesproductie
- varkens
- vleeskalveren
- vleeskuikens

Melkveehouderij wordt niet als intensieve veehouderij beschouwd;

1.78 kampeermiddel:

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

1.79 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.80 kelder:

een ruimte in een gebouw die geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen is;

1.81 kleinschalig kamperen:

kamperen op een terrein met daarbij horende voorzieningen en blijkens de inrichting bestemd en geschikt om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van maximaal 15 kampeermiddelen ten behoeve van tijdelijk recreatief nachtverblijf;

1.82 kunstwerken:

een civieltechnische constructie of -installatie in de infrastructuur die één of meer functies vervult zoals onderdoorgangen, duikers, overkluizingen;

1.83 kwetsbaar object:

gebouwen waarin zich veel mensen kunnen bevinden of gebouwen waar niet-zelfredzame mensen aanwezig zijn (zieken, bejaarden, kinderen), zoals kinderdagverblijven, basisscholen, ziekenhuizen, hotels met meer dan 10 bedden en gebouwen met meer dan 25 verdiepingen;



1.84 lage teeltondersteunende voorzieningen:

bouwwerken of andere werken, met een maximale hoogte van 1,5 meter, overwegend voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend of ander beschermend materiaal die dienen tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, groenten, bloemen, bloembollen, planten of bomen alsmede, in voorkomende gevallen, tot bescherming van de omgeving en/of bodem tegen milieubelastende stoffen;

1.85 landschappelijke inpassing:

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot een landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing die recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap;

afschermende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een agrarisch bedrijf, een niet-agrarisch bedrijf of een woning;

1.86 landschappelijke waarde:

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

1.87 logies:

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft;

1.88 maatschappelijk:

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

- a. asielzoekerscentra;
- b. begraafplaatsen;
- c. bibliotheken;
- d. crematoria;
- e. dierenasiel;
- f. dierenpension;
- g. gezondheidszorg;
- h. jeugdopvang;
- i. kazerne;
- j. naschoolse opvang;
- k. onderwijs;
- l. openbare dienstverlening;
- m. praktijkruimten;
- n. religieuze voorzieningen;
- o. uitvaartcentra;
- p. verenigingsleven;



- q. welzijnsinstellingen;
- r. zorgboerderijen;
- s. zorginstellingen;

1.89 manege:

een bedrijf (mensgericht) voor het beoefenen van de hippische sport alsmede voor het stallen van paarden en pony's alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten behoeve van deze voorziening;

1.90 mantelzorg:

zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving en waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.91 mestzak:

een voorziening voor het tijdelijk opslaan van mest;

1.92 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige biotopen bijzondere flora en fauna, ecologische samenhangen en structuren;

1.93 nevenactiviteit:

activiteiten waarvoor een gedeelte van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen als zodanig mag worden gebruikt en die uitgevoerd worden naast het eigenlijke beroep of de hoofdactiviteit. Deze activiteiten zijn ondergeschikt aan de primair toegekende functie;

1.94 niet-grondgebonden bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend plaatsvindt in gebouwen of los van het voortbrengend vermogen van de open grond, niet zijnde een intensieve veehouderij;

1.95 noodzaak agrarisch bedrijf:

noodzaak vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;

1.96 nutsvoorziening:

gebouwen en overkappingen ten behoeve van de waterhuishouding, de energievoorziening, en naar de aard daarmee gelijk te stellen openbare nutsvoorzieningen, niet zijnde geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;

1.97 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;



1.98 ondergeschikt:

een functie die qua omvang en uitstraling ten dienste staat van een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie;

1.99 ondergeschikte horeca - horeca als nevenactiviteit:

Een horecabedrijf dat in overwegende mate is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van kleine etenswaren, voedingsmiddelen en maaltijden die ter plaatse kunnen worden genuttigd. Verder, maar niet uitsluitend, worden ook niet-alcoholische en lichtalcoholische dranken verstrekt die ter plaatse worden genuttigd. De horecafunctie is onlosmakelijk verbonden met de hoofdactiviteit en heeft een ondergeschikte betekenis binnen het bedrijf of voorziening. In ieder geval bedraagt de oppervlakte van deze functie maximaal 20% van de aanwezige bedrijfsvloeroppervlakte. Onder dit begrip vallen bijvoorbeeld de volgende voorzieningen:

1. kantine bij een recreatief bedrijf;
2. kantine bij een sportvoorziening;
3. boerderijterras;
4. proeflokaal bij een wijngaard;

1.100 ondersteunend glas:

een permanente teeltondersteunende voorziening met een maximale hoogte van 4 meter, bestaande uit een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden. Hieronder vallen ook schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen (>1,5 meter);

1.101 overkapping:

een bijbehorend bouwwerk, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.102 overtollige (bedrijfs)bebouwing:

bestaande bebouwing die bij omschakeling naar een andere functie niet nodig is voor het kunnen uitoefenen van die functie, dan wel die de maximaal toelaatbare oppervlakte en/of inhoud van de bebouwing volgens de regels in dit plan voor die functie overschrijdt;

1.103 paardenbak:

een omheind stuk land, bedoeld voor het trainen en africhten van paarden waarop met paarden wordt gereden voor bedrijfsmatig of recreatief gebruik;

1.104 paardenfokkerij:

het produceren van paarden, zoals hengstenstations, opfokbedrijven en paarden- en ponyfokbedrijven (diergerichte / productiegerichte paardenhouderij);



1.105 paardenhouderij:

Een niet-agrarisch bedrijf dat is gericht op het stallen, africhten en trainen van paarden en pony's en/of op het verhandelen van en handelen met paarden en pony's, alsmede gebruik van paarden ten behoeve van recreatie en sport (mensgerichte / gebruiksgerichte paardenhouderij);

1.106 peil:

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- voor gebouwen in het talud van de dijk: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.107 pelsdierenhouderij:

een intensieve veehouderij die is gericht op het houden van pelsdieren;

1.108 perceelgrens:

een grenslijn tussen (bouw)percelen onderling;

1.109 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door eenzelfde persoon of een zelfde groep personen die niet elders over een hoofdverblijf beschikken en waardoor die ruimte als reguliere woning is aan te merken;

1.110 provinciale ontwikkelingszone groen (pog):

door de provincie Limburg vastgestelde gebieden waarbinnen het beleid is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden, alsmede op instandhouding van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap geöriënteerde landbouw;

1.111 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

1.112 recreatie:

vrijtijdsbesteding die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.;



1.113 recreatief medegebruik:

het gebruik waarbij de recreatieve activiteiten ondergeschikt dienen te zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan en voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten;

1.114 recreatief netwerk:

gronden die mede tot doel hebben het ontwikkelen en versterken van de betekenis van die gronden voor het extensief recreatief medegebruik in de vorm van routegebonden recreatieve activiteiten en route-ondersteunende voorzieningen;

1.115 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.116 recreatiewoning:

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie ten dienste van een huishouden dat zijn hoofdverblijf elders heeft;

1.117 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan, al dan niet in combinatie met elkaar:

- a. bordeel;
- b. erotische massagesalon;
- c. parenclub;
- d. (raam)prostitutiebedrijf;
- e. seksautomatenhal;
- f. seksbioscoop;
- g. sekssauna/seksinrichting;
- h. sekstheater;

1.118 schuilgelegenheid:

overdekte ruimte, aan maximaal drie zijden omsloten door wanden, waarvan dieren gebruik moeten kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter. In de schuilgelegenheid is geen opslag toegestaan;

1.119 standplaats (toeristisch):

een in of op het terrein aangegeven, zichtbaar gemarkeerde plek, d.m.v. nummering, stroomvoorziening, erfafscheiding of anderszins, voor het plaatsen of geplaatst houden van een kampeermiddel ten behoeve van tijdelijk recreatief nachtverblijf. Een bijzet-tentje voor bijvoorbeeld de kinderen wordt hierbij niet als afzonderlijk kampeermiddel aangemerkt;



1.120 standplaats (woonwagen):

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;

1.121 teeltfolies:

uitgespreide folies dienend, als afdek- en/of ondermateriaal, ter bescherming voor vollegrondsteelten alsmede, in voorkomende gevallen, tot bescherming van de omgeving en/of bodem tegen milieubelastende stoffen;

1.122 teeltondersteunende voorzieningen:

een voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen van onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);

in de vorm van:

- permanent teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen, die voor onbepaalde tijd worden gebruikt;
- tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Hieronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, boogkassen, wandelkapen, schaduwhallen, hagelnetten;

1.123 tuin:

de gronden van een bouwperceel behorende bij een woning, die feitelijk zijn ingericht ten dienste van het gebruik van de woning;

1.124 veldschuur:

een vrijstaande schuur, die uitsluitend wordt gebruikt voor het onderbrengen van vee tegen weersinvloeden en/of voor de opslag van agrarische producten en/ of voor de opslag van agrarische werktuigen ten dienste van het agrarisch bedrijf;

1.125 verblijfsrecreatie:

vormen van recreatie die hoofdzakelijk gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf;

1.126 verbrede landbouw:

het ontplooiën van (neven)activiteiten op een agrarisch bedrijf zoals kleinschalige recreatieve activiteiten, die ruimtelijk inpasbaar en verbonden zijn aan de bestaande te behouden agrarische bedrijfsvoering;



1.127 voederberging:

overdekte ruimte, aan maximaal drie zijden omsloten door wanden, waarin voer is opgeslagen voor dieren met als doel de instandhouding van het wild;

1.128 voederruif:

schuinstaand houten of ijzeren voederrek voor dieren ten behoeve van de instandhouding van het wild;

1.129 voorerfgebied:

deel van het erf dat geen onderdeel uitmaakt van het achtererfgebied, gelegen aan de voorkant en de naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant dan wel op minder dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw;

1.130 voorgevel:

gevel aan de voorzijde van een gebouw gerelateerd aan de grens van het bouwvlak die is gericht naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.131 voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.132 voorzieningen van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.133 waterberging:

gebieden die integraal onderdeel uitmaken van het watersysteem en die periodiek vanuit het oppervlaktewatersysteem kunnen overstromen;

1.134 wet/wettelijke regelingen:

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.135 wonen:

wonen in een woning, zijnde een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen;

1.136 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen;



1.137 woonwagen:

een voor bewoning bestemd bouwwerk in de zin van de Woningwet dat is geplaatst op een standplaats.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortste is;

2.2 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 onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers, dakkapellen alsmede kelders en/of andere ondergrondse bouwwerken met dien verstande dat bij woonruimten in gebouwen, die niet uitsluitend voor bewoning zijn bestemd, de inhoud van de woning wordt gemeten boven de afgewerkte vloer van de woonlaag c.q. woonlagen;

2.6 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.7 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;

2.8 vloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van een gebouw geeft, in bepaalde mate, de grootte van het gebouw weer. Vloeroppervlakte wordt in vierkante meter (m²) uitgedrukt, gemeten vanuit binnenwerks. Berekeningen: Lengten in één richting tenminste in decimeters bepalen. Product van lengten in twee richtingen, tenminste in centimeters bepalen.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik, waaronder begrepen het gebruik als hobbydierenweide;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie', een industriële geluidzone. De regels in artikel 32.3 zijn van toepassing;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'POG', de provinciale ontwikkelingszone groen. De regels in artikel 32.4 zijn van toepassing;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'beekdal', een beekdal. De regels in artikel 32.1 dienen in acht te worden genomen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'recreatieve netwerken', een recreatief netwerk. De regels in artikel 32.5 zijn van toepassing;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding', een veiligheidszone leiding. De regels in artikel 32.7 zijn van toepassing;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi', een veiligheidszone bevi. De regels in artikel 32.6 zijn van toepassing;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg', een vrijwaringszone voor de A2. De regels in artikel 32.10 dienen in acht te worden genomen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 1', een vrijwaringszone voor de A2. De regels in artikel 32.11 dienen in acht te worden genomen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 2', een vrijwaringszone voor de A2. De regels in artikel 32.12 dienen in acht te worden genomen;
- k. extensief dagrecreatief medegebruik;
- l. agrarisch natuurbeheer,
met de daarbij behorende:
- m. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering, dan wel uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de bestemmingsomschrijving, waaronder begrepen beperkte voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter, met uitzondering van terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 1,5 meter bedraagt.



3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Hagelnetten

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 voor het bouwen/ oprichten van hagelnetten, mits:

- a. door de zichtbaarheid van de hagelnetten geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de beleving van het landschap, zoals die wordt bepaald door de openheid op de plateaus en de ligging ten opzichte van wegen, paden, dorpen en bebouwing, dan wel door landschappelijke inpassing een en ander kan worden voorkomen, zoals in de vorm van een omsluitende haag van voldoende hoogte;
- b. de omgevingsvergunning niet leidt tot aantasting van de karakteristieke openheid van de plateaus;
- c. bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van hagelnetten op de plateaus de volgende elementen worden betrokken bij het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning, aan de hand waarvan de noodzaak van het gebruik van hagelnetten wordt afgewogen tegen de aantasting van de beleving van het landschap:
 1. zicht op continuïteit van het bedrijf;
 2. beschrijving van de locatie waar de hagelnetten worden geplaatst;
 3. de aanwezigheid van de reeds aanwezige beplanting, windschermen of bosjes;
 4. invloed van reliëf op de zichtbaarheid;
 5. het gebruikte (constructie)materiaal voor de netten;
 6. de aangevraagde oppervlakte hagelnetten; de ligging ten opzichte van wegen, paden, dorpen en bebouwing.

3.3.2 Hoogzit

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 voor het bouwen van een hoogzit ten behoeve van de uitoefening van de jacht of natuurstudie, mits de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt.

3.3.3 Schuilgelegenheid

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 voor het bouwen van schuilgelegenheden voor het hobbymatig houden van dieren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de schuilgelegenheid uit een oogpunt van dierenwelzijn is aangetoond;
- b. aangetoond is dat er geen reële mogelijkheden zijn voor het bouwen van een schuilgelegenheid binnen het bouwvlak;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- d. de oppervlakte bedraagt maximaal:
 1. 18 m² indien sprake is van een perceel van 2.000 m² - 5.000 m²;
 2. 24 m² indien sprake is van een perceel van 5.000 m² - 10.000 m²;
 3. 27 m² indien sprake is van een perceel van 10.000 m² - 20.000 m²;
 4. 36 m² indien sprake is van een perceel van 20.000 m² of meer;



- e. de afstand tot de stedelijke bebouwing binnen de kernen bedraagt maximaal 250 meter;
- f. de gronden niet zijn gelegen binnen de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur';
- g. de schuilgelegenheid landschappelijk goed wordt ingepast met gebiedseigen beplanting, een en ander ter beoordeling van het bevoegd gezag;
- h. de afstand tot aanwezige bouwkavels is maximaal 50 meter.

3.3.4 *Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 voor het bouwen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van de onder a. genoemde voorzieningen bedraagt maximaal 0,5 ha. per bedrijf;
- b. boogkassen dienen te worden gesitueerd aansluitend aan het agrarisch bouwvlak;
- c. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot aantasting van de karakteristieke openheid van de plateaus;
- d. de ontwikkeling dient gepaard te gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Daartoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de voorzieningen landschappelijk worden ingepast met gebiedseigen beplanting;
- e. aangetoond dient te worden dat afdoende maatregelen worden getroffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek;
- f. vooraf dient advies te worden gevraagd aan een (regionale) kwaliteitscommissie.

3.3.5 *Voederberging of voederruif*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 voor het bouwen van een voederberging of voederruif voor de instandhouding van het wild, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedraagt;
- b. de inhoud niet meer dan 3 m³ bedraagt.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen*

Het realiseren/aanleggen van tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen zoals het gebruik van landbouwplastic is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hierdoor geen actuele en bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden worden aangetast;
- b. de tijdelijke voorziening niet langer dan zes maanden per kalenderjaar aanwezig is en de voorziening na afloop van de periode waarin deze nodig is wordt verwijderd.
- c. het gebruik mag niet leiden tot aantasting van de karakteristieke openheid van de plateaus.



3.4.2 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. voor detailhandel;
- b. voor het houden van evenementen;
- c. voor kamperen;
- d. als staanplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- e. als sport- en wedstrijdterrein, parkeerterrein, buitenmanege of lig- en speelweide;
- f. voor het beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen;
- g. voor het racen of crossen met motorvoertuigen;
- h. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- i. voor militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
- j. voor het plaatsen van mestzakken of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- k. voor opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
- l. als paardenbakken;
- m. voor permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen, inclusief aan het wonen gerelateerde activiteiten en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid.

3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.5.1 *Kleinschalig kamperen*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4 voor het gebruik van gronden als kampeerterrein voor kleinschalig kamperen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden niet zijn gelegen binnen de aanduiding 'EHS' en/of binnen de aanduiding 'POG';
- b. het kampeerterrein mag uitsluitend als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf worden opgericht en direct aansluitend aan het bestemmingsvlak voor dat bedrijf;
- c. aangetoond moet worden dat binnen het bestemmingsvlak geen reële mogelijkheden zijn voor realisering van het kampeerterrein;
- d. het totaal aantal kampeermiddelen op het terrein mag, inclusief het gedeelte van het kampeerterrein binnen het bestemmings- en/of bouwvlak, maximaal 15 bedragen;
- e. er mag geen sprake zijn van aantasting van bestaande natuur, landschapelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden;
- f. parkeren dient op eigen terrein binnen het bestemmingsvlak plaats te vinden;
- g. omliggende functies mogen door het gebruik als kampeerterrein niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoeringsmogelijkheden;
- h. het kampeerterrein moet landschappelijk goed wordt ingepast met gebiedseigen beplanting, een en ander ter beoordeling van het bevoegd gezag.



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

3.6.1 Vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij dit noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het aanbrengen van hoog opgaande beplanting anders dan ten behoeve van de ecologische hoofdstructuur;
- c. het bebossen van gronden;
- d. het verwijderen van graften, bosstroken en/of grasbanen.

3.6.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 3.6.1 geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn danwel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan in werking treedt, in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.6.3 Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar, mits uitvoering van de werken en/of werkzaamheden niet leidt tot de in bijlage 1 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden', genoemde gevolgen voor landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden.



Artikel 4 Agrarisch - Grondgebonden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - Grondgebonden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarische bedrijfsuitoefening in de vorm van een grondgebonden bedrijf;
- b. wonen in een bedrijfswoning binnen het bouwvlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding', een veiligheidszone leiding. De regels in artikel 32.7 zijn van toepassing;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie, een industriële geluidzone. De regels in artikel 32.3 zijn van toepassing;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslag', uitsluitend mestopslag;
- f. verkoop van zelfvoortgebrachte producten of streekeigen producten als ondergeschikte nevenactiviteit;
- g. extensief dagrecreatief medegebruik;
- h. teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak;
- i. waterbassins binnen het bouwvlak, met dien verstande dat waterbassins die op een natuurlijke wijze zijn vormgegeven als onderdeel van de landschappelijke inpassing van het bedrijf ook gerealiseerd kunnen worden binnen het bestemmingsvlak, met de daarbij behorende;
- j. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

1. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt en omheiningen rond een paardenbak in de vorm van een open of dichte afscheiding met een maximale bouwhoogte van 1 meter;
2. permanente hoge teeltondersteunende voorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht, met dien verstande dat de oppervlakte van kassen als ondersteunend glas bij tuinbouwbedrijven maximaal 2.500 m² mag bedragen.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak

- a. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter;
- b. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
- c. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter;
- d. de maximale verkoopvloeroppervlakte van gebouwen of gedeelten daarvan ten behoeve van de verkoop van zelfvoortgebrachte of streekeigen producten (boerderijwinkel) bedraagt 100 m².



4.2.3 *Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak*

- a. per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan tenzij op de verbeelding is aangeduid dat het aantal wooneenheden '0' of '2' bedraagt;
- b. de voorgevel van de bedrijfswoning dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn of maximaal 4 meter daaruit;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 850 m³ exclusief onderkeldering;
- d. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
- e. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt 6,5 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter;
- f. de afstand van de bedrijfswoning tot de perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
- g. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied, met uitzondering van overkappingen voor de voorgevelrooilijn als bedoeld onder m.;
- h. de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 100 m²;
- i. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,3 meter;
- j. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 6 meter;
- k. de afstand tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- l. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
 - 1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
 - 2. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt;
 - 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer + 0,30 meter;
 - 4. de afstand tot de perceelsgrens aan de zijde van de weg minimaal 3,5 meter bedraagt.

4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied, behoudens erf- en terreinafscheidingen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter, met uitzondering van:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte in het achtererfgebied maximaal 2 meter bedraagt en waarvan de bouwhoogte in het voorerfgebied maximaal 1 meter bedraagt;
 - 2. vlaggen-, reclame- en lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
- c. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- d. per bedrijfswoning is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan, mits de afstand van de woning tot het zwembad maximaal 15 meter bedraagt en de oppervlakte maximaal 15 m² bedraagt.



4.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter waarborging van een goede landschappelijke inpassing;
- g. in het belang van een verantwoorde afvoer van hemelwater (infiltratie of retentie).

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 *Bouwen buiten het bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. het bestemmingsvlak niet wordt overschreden;
- b. het bouwvlak met maximaal 5 meter wordt overschreden over een lengte van maximaal 10 meter;
- c. de noodzaak van de overschrijding in het belang van optimalisatie van de bedrijfsvoering wordt aangetoond;
- d. de overschrijding gepaard moet gaan met een verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe wordt een landschappelijk inpassingsplan overgelegd waaruit blijkt dat de overschrijding van het bouwvlak landschappelijk is en/of wordt ingepast met gebiedseigen beplanting;
- e. er voorzieningen dienen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater met het oog op de hemelwaterproblematiek;
- f. de overschrijding niet ten koste gaat van de voor het bedrijf noodzakelijke parkeer-ruimte.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 *Verkoop zelfvoortgebrachte of streekeigen producten*

De verkoop van zelfvoortgebrachte en/of streekeigen producten als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan in bestaande gebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van de verkoopruimte bedraagt maximaal 25% van het vloeroppervlak van de totale bestaande bebouwing, met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 100 m² bedraagt;
- b. parkeren ten behoeve van de verkoopactiviteiten dient op eigen terrein binnen het bestemmingsvlak plaats te vinden.



4.5.2 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. als geluidszoneringsplichtige inrichting;
- b. voor detailhandel, met uitzondering van de verkoop van zelfvoortgebrachte en/of streekeigen producten zoals bepaald in 4.1 sub i en in 4.5.1;
- c. als seksinrichting;
- d. als staanplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- e. als sport- en wedstrijdterrein, parkeerterrein, buitenmanege of lig- en speelweide;
- f. voor het beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen;
- g. voor het racen of crossen met motorvoertuigen;
- h. voor opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- i. van gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- j. van de bedrijfswoning als burgerwoning.

4.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.6.1 *Nevenactiviteiten en verbrede landbouw*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.2 voor nevenactiviteiten en verbrede landbouw, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de agrarische bedrijvigheid als hoofdfunctie dient aanwezig te zijn en te blijven;
- b. het gezamenlijk oppervlak van de bedrijfsbebouwing van het desbetreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot;
- c. verblijfsrecreatie is toegestaan:
 - 1. op een kleinschalig kampeerterrein, mits het kampeerterrein op een goede manier landschappelijk wordt ingepast met gebiedseigen beplanting, ter beoordeling van het bevoegd gezag;
 - 2. in de vorm van kleinschalig logeren tot maximaal 25% van de totale bestaande bedrijfsbebouwing dan wel tot maximaal 10 bedden/slaapplaatsen, met dien verstande dat de totale oppervlakte van de hiervoor benodigde gebouwen maximaal 100 m² bedraagt;
- d. dagrecreatie is toegestaan tot maximaal 25% van de totale bestaande bedrijfsbebouwing en/of tot maximaal 25% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- e. ondergeschikte horeca is toegestaan tot maximaal 25% van de totale bestaande bedrijfsbebouwing tot maximaal 100 m²;
- f. aan het agrarisch bedrijf verbonden zorgfuncties zijn toegestaan tot maximaal 25% van de totale bestaande bedrijfsbebouwing tot maximaal 250 m²;
- g. educatiefunctie is toegestaan tot maximaal 25% van de totale bestaande bedrijfsbebouwing tot maximaal 100 m²;



- h. de hiervoor onder c.2, d, e en g genoemde maximaal toegestane oppervlakten zijn cumulatief van aard wat impliceert dat bij cumulatie van meerdere vormen van verbrede landbouw en/of nevenactiviteiten het maximum van 100 m² niet mag worden overschreden. Zorgfuncties zijn van de cumulatie uitgesloten;
- i. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet worden aangetast/belemmerd;
- j. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op wegen en paden plaatsvinden;
- k. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- l. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bestemmingsvlak;
- m. de nevenactiviteiten en verbrede landbouw dienen milieuhygiënisch verantwoord te zijn.

4.6.2 *Ondergeschikte nevenactiviteit Bed & Breakfast*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.2 voor een bed & breakfast als ondergeschikte nevenactiviteit, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfswoning waarin het bed & breakfast wordt aangeboden dient een voor wonen bestemd hoofdgebouw te zijn;
- b. de exploitanten van het bed & breakfast moeten hoofdbewoner zijn en er daadwerkelijk wonen;
- c. de kamers waarin bed & breakfast wordt aangeboden maken deel uit van de woning of van een bij de woning behorend vrijstaand of aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
- d. alleen bijbehorende bouwwerken die op niet meer dan 15 meter afstand van de woning liggen mogen worden gebruikt voor bed & breakfast;
- e. de woning dient minimaal een inhoud te hebben van 450 m³ en een bewoonbare oppervlakte van minimaal 120 m²;
- f. maximaal 25% van het bewoonde oppervlak mag ingericht worden voor deze voorziening, met dien verstande dat maximaal vier slaapplekken in maximaal twee slaapkamers worden gerealiseerd;
- g. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
- h. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;
- i. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- j. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering mag de bed & breakfast-voorziening niet functioneren als een zelfstandige woning.

4.6.3 *Bewoning als afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.2 voor bewoning van een deel van de bedrijfswoning als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bewoning dient noodzakelijk te zijn uit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er mag geen tweede woning ontstaan;



- c. per woning kan maar éénmaal gebruik worden gemaakt van de inwoningsregeling;
- d. een eigen voordeur aan de voor- of zijgevel is niet toegestaan;
- e. alle bijbehorende bouwwerken en verbouwingen dienen te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bouwbesluit en de bouwverordening;
- f. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
- g. ten behoeve van de inwoning mag geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen worden aangelegd. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande aansluiting;
- h. na beëindiging van de situatie dient het gebruik als afhankelijke woonruimte te worden beëindigd en kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning intrekken;
- i. het gedeelte dat ten behoeve van inwoning wordt gebruikt, dient aansluitend aan de woning een onderlinge verbinding te hebben met de woning, niet zijnde een verbinding buitenom.

4.6.4 Stalling auto's, boten en caravans

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.2 voor het stallen van auto's, boten en caravans, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. stalling van auto's, boten en caravans is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwing;
- b. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet worden aangetast/belemmerd;
- c. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op wegen en paden plaatsvinden;
- d. de betreffende agrarische bouwkvael dient te zijn ontsloten via een weg die voor alle verkeer toegankelijk is.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijzigen bestemming Agrarisch - Grondgebonden ten behoeve van vormverandering van een bestemmings- en/of bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van een vormverandering van het bestemmings- en/of bouwvlak, onder gelijktijdige wijziging van de gebiedsbestemming waarin het bestemmings-/bouwvlak is gelegen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. er sprake is van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- c. gebouwen mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen;
- d. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden te blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
- e. de oppervlakte van het bestemmingsvlak en van het bouwvlak mag niet toenemen;
- f. er zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting, ter beoordeling van burgemeester en wethouders;
- g. de verandering milieuhygiënisch aanvaardbaar is;



- h. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- i. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

4.7.2 Wijziging bestemming Agrarisch - Grondgebonden ten behoeve van omschakeling naar paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in:

1. de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij,
2. de gebiedsbestemming waarin het bestemmingsvlak ligt,

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend het deel van het perceel met de voor het bedrijf benodigde bedrijfsgebouwen en de daarbij behorende bedrijfswoning en bijbehorend erf/tuin mag worden gewijzigd in de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd in de gebiedsbestemming waarin het bestemmings- en bouwvlak is gelegen;
- b. het hergebruik zich beperkt tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie;
- c. paardenbakken moeten binnen het bouwvlak worden opgericht;
- d. maximaal 1 rijhal kan worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 1000 m²;
- e. er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
- f. de omschakeling milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
- g. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- h. er wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting, ter beoordeling van burgemeester en wethouders;
- i. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument dan wel een cultuurhistorisch waardevol gebouw betreft;
- j. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

4.7.3 Wijzigen bestemming Agrarisch - Grondgebonden ten behoeve van wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming met een bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in:

1. de bestemming Wonen;
2. de gebiedsbestemming waarin het bestemmingsvlak ligt,

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat het gebruik als agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet meer rendabel is;
- b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- c. uitsluitend het deel van het perceel met de bestaande woning en het erf/de tuin mag worden gewijzigd in de bestemming Wonen met dien verstande dat de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak na wijziging maximaal 1.000 m² mag bedragen. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd in de gebiedsbestemming waarin het bestemmingsvlak ligt;
- d. kenmerkende architectonische eigenschappen dienen te worden behouden;
- e. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en



- ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
- f. het gebruik van de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
 - g. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
 - h. overtollige (bedrijfs)bebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt na wijziging maximaal 150 m², behoudens monumentale bebouwing;
 - i. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting, ter beoordeling van burgemeester en wethouders;
 - j. het aantal woningen mag niet toenemen, behalve indien sprake is van beeldbepalende panden waarvan wordt aangetoond dat deze cultuurhistorische waarde bezitten. In dat geval kan de bestemming zodanig worden gewijzigd dat binnen aaneengesloten bebouwing van een bestaande bewoning, maximaal 2 wooneenheden gerealiseerd kunnen worden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de maatvoering van het hoofdgebouw niet wordt vergroot;
 2. hoofdgebouwen kunnen worden gesplitst in maximaal 2 woningen;
 3. de inhoud per woning minimaal 450 m³ bedraagt;
 4. de bestaande (agrarische) verschijningsvorm blijft gehandhaafd;
 5. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de naaste omgeving aanwezige ruimtelijke functies en waarden;
 6. de cultuurhistorische waarde van de woning behouden blijft en/of versterkt wordt;
 7. de woning dient te zijn gelegen buiten een milieucirkel;
 8. de nieuwe woning dient te voldoen aan de geldende geluidsnormering;
 9. per wooneenheid mag maximaal 60 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd c.q. aanwezig zijn;
 10. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - de woonsituatie
 - het straat- en bebouwingsbeeld
 - de verkeersveiligheid
 - de sociale veiligheid
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 11. verzekerd is dat gelijktijdig elders in de regio minimaal één woning wordt afgebroken.

4.7.4 Wijzigen bestemming Agrarisch - Grondgebonden ten behoeve van vrijkomende agrarische bebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in:

1. de bestemming Gemengd - 2 ten behoeve van een doelmatig hergebruik van de bebouwing;
2. de gebiedsbestemming waarin het bestemmingsvlak ligt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. aangetoond wordt dat het gebruik als agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet meer rendabel is;



- b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- c. de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt na wijziging maximaal 2.500 m², met dien verstande dat uitsluitend het deel van het perceel met de voor het bedrijf benodigde bedrijfsgebouwen en de daarbij behorende bedrijfswoning en bijbehorend erf/tuin mag worden gewijzigd in de bestemming Gemengd - 2. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd in de gebiedsbestemming waarin het bestemmingsvlak ligt;
- d. de wijziging milieuhygiënisch aanvaardbaar is en geen belemmering oplevert voor nabijgelegen functies;
- e. het hergebruik mag zich uitsluitend beperken tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie;
- f. hergebruik mag uitsluitend plaatsvinden binnen de bestaande bebouwingsmassa;
- g. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument dan wel een cultuurhistorisch waardevol gebouw betreft;
- h. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- i. het nieuwe bedrijf dient landschappelijk goed te worden ingepast met gebiedseigen beplanting, ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

4.7.5 Wijzigen bestemming Agrarisch - Grondgebonden ten behoeve van kleinschalig kamperen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming met een bouwvlak met een bestaand kleinschalig kampeerterrein te wijzigen in:

1. de bestemming Recreatie met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen';
2. de gebiedsbestemming waarin het bestemmingsvlak ligt,

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat het gebruik als agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet meer rendabel is;
- b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- c. uitsluitend het deel van het perceel met het bestaande kampeerterrein en de voor dat terrein benodigde bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning met erf/de tuin mag worden gewijzigd in de bestemming Recreatie. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd in de gebiedsbestemming waarin het bestemmingsvlak ligt;
- d. kenmerkende architectonische eigenschappen dienen te worden behouden;
- e. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
- f. het gebruik van de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- g. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- h. overtollige (bedrijfs)bebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning bedraagt na wijziging maximaal 150 m², behoudens monumentale bebouwing;
- i. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting, ter beoordeling van burgemeester en wethouders;



- j. per kleinschalig kampeerterrein zijn maximaal 15 kampeermiddelen toegestaan;
- k. de exploitanten van het kleinschalig kampeerterrein moeten hoofdbewoner zijn en er daadwerkelijk wonen;
- l. de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloed;
- m. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- n. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- o. er geen onevenredige verkeerskundige effecten ontstaan;
- p. er zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting, ter beoordeling van burgemeester en wethouders;
- q. aangetoond wordt dat het gebruik als agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet meer rendabel is;
- r. het aantal woningen mag niet toenemen.

De gronden die op grond van het bepaalde in 3.5.1 in gebruik zijn als (onderdeel van) een terrein voor kleinschalig kamperen ten behoeve van de inrichting dienen in het wijzigingsplan te worden opgenomen binnen het bestemmings- en bouwvlak.



Artikel 5 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische grondgebruik, waaronder het gebruik als hobbydieren-weide;
 - b. instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
 - c. het tegengaan van verlaging van de grondwaterstand;
 - d. het beschermen van aanwezige waardevolle graslandvegetaties;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie, een industriële geluidzone. De regels in artikel 32.3 zijn van toepassing;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'POG', de provinciale ontwikkelingszone groen. De regels in artikel 32.4 zijn van toepassing;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'EHS', de provinciale ontwikkelingszone groen. De regels in artikel 32.2 zijn van toepassing;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'beekdal', een beekdal. De regels in artikel 32.1 dienen in acht te worden genomen;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'recreatieve netwerken', een recreatief netwerk. De regels in artikel 32.5 zijn van toepassing;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding', een veiligheidszone leiding. De regels in artikel 32.7 zijn van toepassing;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor', een vrijwaringszone voor de A2. De regels in artikel 32.9 dienen in acht te worden genomen;
 - l. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 1', een vrijwaringszone voor de A2. De regels in artikel 32.11 dienen in acht te worden genomen;
 - m. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 2', een vrijwaringszone voor de A2. De regels in artikel 32.12 dienen in acht te worden genomen;
 - n. extensief dagrecreatief medegebruik;
 - o. agrarisch natuurbeheer;
- met de daarbij behorende:
- p. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
 - q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering, dan wel uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de bestemmingsomschrijving, waaronder begrepen beperkte voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter, met uitzondering van terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 1,5 meter bedraagt.



5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Hagelnetten

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaal in 5.2 voor het bouwen/ oprichten van hagelnetten, mits:

- a. door de zichtbaarheid van de hagelnetten geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de beleving van het landschap, zoals die wordt bepaald door de openheid op de plateaus en de ligging ten opzichte van wegen, paden, dorpen en bebouwing, dan wel door landschappelijke inpassing een en ander kan worden voorkomen, zoals in de vorm van een omsluitende haag van voldoende hoogte;
- b. de omgevingsvergunning niet leidt tot aantasting van de karakteristieke openheid van de plateaus;
- c. bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van hagelnetten op de plateaus' de volgende elementen worden betrokken bij het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning, aan de hand waarvan de noodzaak van het gebruik van hagelnetten wordt afgewogen tegen de aantasting van de beleving van het landschap:
 1. zicht op continuïteit van het bedrijf;
 2. beschrijving van de locatie waar de hagelnetten worden geplaatst;
 3. de aanwezigheid van de reeds aanwezige beplanting, windschermen of bosjes;
 4. invloed van reliëf op de zichtbaarheid;
 5. het gebruikte (constructie)materiaal voor de netten;
 6. de aangevraagde oppervlakte hagelnetten; de ligging ten opzichte van wegen, paden, dorpen en bebouwing.

5.3.2 Hoogzit

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 voor het bouwen van een hoogzit ten behoeve van de uitoefening van de jacht of natuurstudie, mits de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt.

5.3.3 Schuilgelegenheid

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 voor het bouwen van schuilgelegenheden voor het hobbymatig houden van dieren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de schuilgelegenheid uit een oogpunt van dierenwelzijn is aangetoond;
- b. aangetoond is dat er geen reële mogelijkheden zijn voor het bouwen van een schuilgelegenheid binnen het bouwvlak;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- d. de oppervlakte bedraagt maximaal:
 1. 18 m² indien sprake is van een perceel van 2.000 m² - 5.000 m²;
 2. 24 m² indien sprake is van een perceel van 5.000 m² - 10.000 m²;
 3. 27 m² indien sprake is van een perceel van 10.000 m² - 20.000 m²;
 4. 36 m² indien sprake is van een perceel van 20.000 m² of meer;



- a. de afstand tot de stedelijke bebouwing binnen de kernen bedraagt maximaal 250 meter;
- b. de gronden niet zijn gelegen binnen de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur';
- c. de schuilgelegenheid landschappelijk goed wordt ingepast met gebiedseigen beplanting, een en ander ter beoordeling van het bevoegd gezag.

5.3.4 *Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 voor het bouwen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van boogkassen, folietunnels en blaastunnels bedraagt maximaal 1,50 meter;
- b. de oppervlakte van de onder a. genoemde voorzieningen bedraagt maximaal 0,5 ha. per bedrijf;
- c. boogkassen dienen te worden gesitueerd aansluitend aan het agrarisch bouwvlak;
- d. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot aantasting van de karakteristieke openheid van de plateaus;
- e. de ontwikkeling dient gepaard te gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Daartoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de voorzieningen landschappelijk worden ingepast met gebiedseigen beplanting;
- f. aangetoond dient te worden dat afdoende maatregelen worden getroffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek;
- g. vooraf dient advies te worden gevraagd aan een (regionale) kwaliteitscommissie.

5.3.5 *Voederberging of voederruif*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 voor het bouwen van een voederberging of voederruif voor de instandhouding van het wild, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedraagt;
- b. de inhoud niet meer dan 3 m³ bedraagt.

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

5.4.1 *Tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen*

Het realiseren/aanleggen van tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen zoals het gebruik van landbouwplastic is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hierdoor geen acuele en bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden worden aangetast;
- b. de tijdelijke voorziening niet langer dan zes maanden per kalenderjaar aanwezig is en de voorziening na afloop van de periode waarin deze nodig is wordt verwijderd;
- c. het gebruik mag niet leiden tot aantasting van de karakteristieke openheid van de plateaus.



5.4.2 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik:
 1. voor detailhandel;
 2. voor het houden van evenementen;
 3. als staanplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
 4. als sport- en wedstrijdterrein, parkeerterrein, buitenmanege of lig- en speelweide
 5. voor het beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen;
 6. voor het racen of crossen met motorvoertuigen;
 7. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
 8. voor militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
 9. voor het plaatsen van mestzakken of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
 10. voor opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond ;
 11. als paardenbakken;
 12. voor permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen, inclusief aan het wonen gerelateerde activiteiten en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- b. het geheel of gedeeltelijk egaliseren of slechten van graften;
- c. het in hun functioneren belemmeren of aantasten van bestaande natuurlijke of kunstmatige waterbuffers, inclusief aan- en afvoervoorzieningen.

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

5.5.1 *Vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij dit noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het aanbrengen van hoog opgaande beplanting anders dan ten behoeve van de ecologische hoofdstructuur;



- e. het vellen en/of rooien van houtgewas, met name hoogstamboomgaarden, of het verichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas tot gevolg kan hebben, behoudens bij wijze van verzorging;
- f. het bebossen van gronden;
- g. het verwijderen van graften, bosstroken en/of grasbanen.

5.5.2 *Uitzondering*

Het verbod als bedoeld in 5.5.1 geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan in werking treedt, in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.5.3 *Toelaatbaarheid*

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 5.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits uitvoering van de werken en/of werkzaamheden niet leidt tot de in bijlage 1 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden', genoemde gevolgen voor landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden.



Artikel 6 Bedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een hoveniersbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hovenier' (sb-hov);
- b. een nutsvoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - nutsvoorziening' (nv);
- c. een producent van schelpenzand, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - schelpenzand' (sb-psz);
- d. een verhuurder van autohoogwerkers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verhuur autohoogwerkers' (sb-ahw);
- e. een opslagbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag' (op);
- f. een afsluiterschema voor gasleidingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afsluiterschema' (sb-ass);
- g. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' (vml);
- h. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie', een industriële geluidzone. De regels in artikel 32.3 zijn van toepassing;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'POG', de provinciale ontwikkelingszone groen. De regels in artikel 32.4 zijn van toepassing;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding', een veiligheidszone leiding. De regels in artikel 32.7 zijn van toepassing;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg', een veiligheidszone ten behoeve van een verkooppunt motorbrandstof met lpg . De regels in artikel 32.8 zijn van toepassing;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 1', een vrijwaringszone voor de A2. De regels in artikel 32.11 dienen in acht te worden genomen;
- m. verkoop van zelfvoortgebrachte producten als ondergeschikte nevenactiviteit; met de daarbij behorende:
 - n. tuinen, erven en terreinen;
 - o. parkeervoorzieningen;
 - p. groenvoorzieningen;
 - q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.



6.2.2 *Bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak*

- a. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 7 meter en de maximale bouwhoogte 12 meter;
- b. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
- c. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 18 meter;
- d. de maximale verkoopvloeroppervlakte van gebouwen of gedeelten daarvan ten behoeve van de verkoop van zelfvoortgebrachte producten bedraagt 50 m².

6.2.3 *Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak*

- a. één bedrijfswoning is toegestaan, tenzij op de verbeelding is aangeduid dat het aantal wooneenheden '0' bedraagt;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 850 m³ exclusief onderkeldering bedragen;
- c. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
- d. de voorgevel van de bedrijfswoning dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn of maximaal 4 meter daaruit;
- e. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt 6,5 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter;
- f. de afstand van de bedrijfswoning tot de perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
- g. bij de woning en/of bij andere hoofdgebouwen behorende bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied, met uitzondering van overkappingen voor de voorgevelrooilijn als bedoeld onder m.;
- h. de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 100 m²;
- i. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,3 meter;
- j. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 6 meter;
- k. de afstand tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- l. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
 - 1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
 - 2. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt;
 - 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer + 0,30 meter;
 - 4. de afstand tot de perceelsgrens aan de zijde van de weg minimaal 3,5 meter bedraagt;
- m. overkappingen voor de voorgevel, gebouwd aan andere bijbehorende bouwwerken, zijn toegestaan, mits de afstand aan de voorzijde tot aan de perceelsgrens aan de zijde van de weg minimaal 3,5 meter bedraagt. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt 5,5 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter.



6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied, behoudens erf- en terreinafscheidingen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter, met uitzondering van:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte in het achtererfgebied maximaal 2 meter bedraagt en waarvan de bouwhoogte in het voorerfgebied maximaal 1 meter bedraagt;
 - 2. vlaggen-, reclame- en lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
 - 3. antennemasten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'antennemast', waarvan de bouwhoogte maximaal 40 m bedraagt;
- c. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- d. per bedrijfswoning is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan, mits de afstand van de woning tot het zwembad maximaal 15 meter bedraagt en de oppervlakte maximaal 15 m² bedraagt.

6.3 **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 waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter waarborging van een goede landschappelijke inpassing;
- g. in het belang van een verantwoorde afvoer van hemelwater (infiltratie of retentie).

6.4 **Specifieke gebruiksregels**

6.4.1 *Detailhandel*

a Detailhandel in zelfvoortgebrachte producten

De verkoop van zelfvoortgebrachte producten als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan in bestaande gebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van de verkoopruimte bedraagt maximaal 25% van het vloeroppervlak van de totale bestaande bebouwing, met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 100 m² bedraagt;
- b. parkeren ten behoeve van de verkoopactiviteiten dient op eigen terrein binnen het bestemmingsvlak plaats te vinden.



b Detailhandel bij brandstofverkooppunten

Ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg' is detailhandel toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de verkoopruimte dient een geheel te vormen met het brandstofverkooppunt;
- b. de totale verkoopvloeroppervlakte van deze ruimte mag maximaal 75 m² bedragen;
- c. indien het tankstation zijn functie verliest, dient ook de detailhandelsfunctie te worden beëindigd.

6.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. voor bedrijfsactiviteiten, anders dan de bedrijfsactiviteiten samenhangend met de bestaande bedrijven zoals aangegeven in 6.1;
- c. voor detailhandel, met uitzondering van de verkoop van zelfvoortgebrachte producten zoals bepaald in 6.1 sub k en in 6.4.1
- d. als seksinrichtingen;
- e. als staanplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- f. als sport- en wedstrijdterrein, parkeerterrein, buitenmanege of lig- en speelweide;
- g. voor het beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen;
- h. voor het racen of crossen met motorvoertuigen;
- i. voor opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- j. voor opslag van brandgevaarlijke en giftige stoffen;
- k. van gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- l. van de bedrijfswoning als burgerwoning.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Bewoning als afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.2 voor bewoning van een deel van de bedrijfswoning als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bewoning dient noodzakelijk te zijn uit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er mag geen tweede woning ontstaan;
- c. per woning kan maar éénmaal gebruik worden gemaakt van de inwoningsregeling;
- d. een eigen voordeur aan de voor- of zijgevel is niet toegestaan;
- e. alle bijbehorende bouwwerken en verbouwingen dienen te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bouwbesluit en de bouwverordening;



- f. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
- g. ten behoeve van de inwoning mag geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen worden aangelegd. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande aansluiting;
- h. na beëindiging van de situatie dient het gebruik als afhankelijke woonruimte te worden beëindigd en kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning intrekken;
- i. het gedeelte dat ten behoeve van inwoning wordt gebruikt, dient aansluitend aan de woning een onderlinge verbinding te hebben met de woning, niet zijnde een verbinding buitenom.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Wijzigen bestemming Bedrijf ten behoeve van wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming met een bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in:

- 1. de bestemming Wonen;
- 2. de gebiedsbestemming waarin het bestemmingsvlak ligt;

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bedrijf dient te zijn beëindigd;
- b. uitsluitend het deel van het perceel met de bestaande woning en het erf/de tuin mag worden gewijzigd in de bestemming Wonen, met dien verstande dat de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak na wijziging maximaal 1.000 m² mag bedragen. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd in de gebiedsbestemming waarin het bestemmingsvlak ligt;
- c. kenmerkende architectonische eigenschappen dienen te worden behouden;
- d. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. het gebruik van de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- f. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- g. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt na wijziging maximaal 150 m², behoudens monumentale bebouwing;
- h. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting, ter beoordeling van burgemeester en wethouders;
- i. wijziging niet plaatsvindt indien binnen het bouwvlak de aanduiding dat het maximum aantal wooneenheden '0' bedraagt is opgenomen.
- j. het aantal woningen mag niet toenemen.



6.6.2 *Wijzigen bestemming Bedrijf ten behoeve van omschakeling naar ander type bedrijf*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van het vestigen van een ander bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. toegestaan zijn bedrijven in de categorie 1 en 2 conform de lijst van bedrijfsactiviteiten in bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten' en/of daarmee naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten;
- b. de functie mag geen belemmeringen opleveren voor omliggende bestemmingen en functies;
- c. de verkeersafwikkeling mag door de nieuwe functie niet onevenredig worden belast;
- d. het bedrijf dient landschappelijk te worden ingepast met gebiedseigen beplanting.



Artikel 7 Gemengd - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijke waarden;
- b. een doelmatig hergebruik van kasteel Wolfrath met vormen van wonen, kantoor, conferentie, expositie en ontvangst;
- c. horeca ondergeschikt aan de hiervoor genoemde mogelijke hoofdgebruiksvorm(en), zoals in de vorm van een kantine, restaurant, terras en daarmee vergelijkbare voorzieningen. De omvang van de horecavoorziening is afgestemd op de behoefte voortkomend uit de gebruikers van de hoofdgebruiksvorm(en). Echter ook medegebruik door passanten is toegestaan. Het is niet toegestaan het horecagedeelte op enig moment af te splitsen en als zelfstandige vorm van horeca onafhankelijk van de hoofdgebruiksvorm(en) voort te zetten. Ook is het niet toegestaan de ondergeschikte horeca nog langer uit te oefenen op het moment dat de hoofdgebruiksvorm(en) zijn komen te vervallen of niet langer van toepassing zijn;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie', een industriële geluidzone. De regels in artikel 32.3 zijn van toepassing;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'POG', de provinciale ontwikkelingszone groen. De regels in artikel 32.4 zijn van toepassing,

met daarbij behorende:

- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. toegangs- en ontsluitingswegen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 *Algemeen*

Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

7.2.2 *Gebouwen binnen het bouwvlak*

- a. de maximale goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal de bestaande goothoogte en de maximale bouwhoogte maximaal de bestaande bouwhoogte;
- b. de kapvorm, nokrichting en dakhelling mogen uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie worden uitgevoerd.

7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied, behoudens erf- en terreinafscheidingen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter, met uitzondering van:
 1. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte in het achtererfgebied



- maximaal 2 meter bedraagt en waarvan de bouwhoogte in het voorerfgebied maximaal 1 meter bedraagt;
2. vlaggen-, reclame- en lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
- c. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

7.3 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 waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter waarborging van een goede landschappelijke inpassing;
- g. in het belang van een verantwoorde afvoer van hemelwater (infiltratie of retentie).

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Doelmatig hergebruik

Bij het doelmatig hergebruik van kasteel Wolfrath mag er geen sprake zijn van een zodanig gebruik dat:

- a. de landschappelijke, cultuurhistorische en monumentale waarden worden aangetast; aangaande de monumentale bebouwing dient vooraf de monumentencommissie gehoord te worden over het voorgestane gebruik;
- b. de omgevingseffecten per saldo onevenredig toenemen ten opzichte van de bestaande situatie;
- c. verkeersoverlast ontstaat, waardoor het treffen van infrastructurele maatregelen noodzakelijk wordt;
- d. de leefbaarheid in de vorm van de woon- en verblijfskwaliteit in de directe omgeving wordt aangetast.

7.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. seksinrichtingen;
- c. coffeeshops;
- d. horeca, anders dan van ondergeschikte betekenis;



- e. detailhandel, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegelaten gebruik, zoals aangegeven in 7.1;
- f. als staanplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- g. als sport- en wedstrijdterrein, parkeerterrein, buitenmanege of lig- en speelweide;
- h. voor het beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen;
- i. voor het racen of crossen met motorvoertuigen;
- j. voor opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- k. voor opslag van brandgevaarlijke en giftige stoffen.



Artikel 8 Gemengd - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor een doelmatig hergebruik van vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen, met de daarbij behorende voorzieningen, ten behoeve van:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met verblijfsrecreatie, wellness, culturele, educatieve en/of sociale doeleinden;
- b. bewerken en/of verkopen van in de directe omgeving geproduceerde agrarische producten;
- c. dagrecreatie in de vorm van het bieden van dagarrangementen en/of excursies;
- d. culturele en artistieke activiteiten, waaronder cursussen en exposities;
- e. beroep, praktijk en kantoor aan huis;
- f. consumentverzorgende en ambachtelijke en daarmee qua aard, omvang en milieueffecten vergelijkbare (bedrijfs)activiteiten;
- g. horeca ondergeschikt aan de hiervoor genoemde mogelijke hoofdgebruiksvorm(en), zoals in de vorm van een kantine, restaurant, terras en daarmee vergelijkbare voorzieningen. De omvang van de horecavoorziening is afgestemd op de behoefte voortkomend uit de gebruikers van de hoofdgebruiksvorm(en). Echter ook medegebruik door passanten is toegestaan. Het is niet toegestaan het horecagedeelte op enig moment af te splitsen en als zelfstandige vorm van horeca onafhankelijk van de hoofdgebruiksvorm(en) voort te zetten. Ook is het niet toegestaan de ondergeschikte horeca nog langer uit te oefenen op het moment dat de hoofdgebruiksvorm(en) zijn komen te vervallen of niet langer van toepassing zijn,

met daarbij behorende:

- h. groenvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. toegangs- en ontsluitingswegen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

8.2.2 Gebouwen binnen het bouwvlak

- a. er mogen maximaal 2 woningen, inclusief bedrijfswoningen, en 5 vakantiewoningen per vrijkomend agrarisch bebouwingscomplex worden gebouwd;
- b. de vloeroppervlakte van een vakantiewoning, inclusief bijbehorende bouwwerken, bedraagt maximaal 100 m²;
- c. de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;



- d. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
 - 1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
 - 2. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt;
 - 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer + 0,30 meter;
 - 4. de afstand tot de perceelsgrens aan de zijde van de weg minimaal 3,5 meter bedraagt.
- e. de maximale goothoogte van gebouwen bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied, behoudens erf- en terreinafscheidingen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 4 meter, met uitzondering van:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,5 meter bedraagt;
 - 2. vlaggen- en lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
- c. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

8.3 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 waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter waarborging van een goede landschappelijke inpassing;
- g. in het belang van een verantwoorde afvoer van hemelwater (infiltratie of retentie).

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Doelmatig hergebruik

Bij het doelmatig hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing mag er geen sprake zijn van een zodanig gebruik dat:

- a. de omgevingseffecten per saldo ten opzichte van het voormalige (agrarische) gebruik toenemen;



- b. verkeersoverlast ontstaat, waardoor het treffen van infrastructurele maatregelen noodzakelijk wordt;
- c. de leefbaarheid in de vorm van de woon- en verblijfskwaliteit in de directe omgeving wordt aangetast.

8.4.2 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. seksinrichtingen;
- c. coffeeshops;
- d. horeca, anders dan van ondergeschikte betekenis;
- e. detailhandel, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegelaten gebruik, zoals aangegeven in 8.1;
- f. voor het beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen;
- g. voor het racen of crossen met motorvoertuigen;
- h. voor opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- i. voor opslag van brandgevaarlijke en giftige stoffen.



Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca in de aangeduide categorieën;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie', een industriële geluidzone. De regels in artikel 32.3 zijn van toepassing;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'EHS', de provinciale ontwikkelingszone groen. De regels in artikel 32.4 zijn van toepassing,

met daaraan ondergeschikt:

- d. terrassen;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- h. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de voorgevel wordt geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouw-grens;
- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.

9.2.2 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. één bedrijfswoning is toegestaan, tenzij op de verbeelding is aangeduid dat het aantal wooneenheden '0' bedraagt;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 850 m³ exclusief onderkeldering bedragen;
- c. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
- d. de voorgevel van de bedrijfswoning dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn of maximaal 4 meter daaruit;
- e. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt 6,5 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter;
- f. de afstand van de bedrijfswoning tot de perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
- g. bij de woning en/of bij andere hoofdgebouwen behorende bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied, met uitzondering van overkappingen voor de voorgevelrooilijn als bedoeld onder m.;



- h. de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 100 m²;
- i. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,3 meter;
- j. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 6 meter;
- k. de afstand tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- l. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
 - 1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
 - 2. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt;
 - 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer + 0,30 meter;
 - 4. de afstand tot de perceelsgrens aan de zijde van de weg minimaal 3,5 meter bedraagt.
- m. overkappingen voor de voorgevel, gebouwd aan andere bijbehorende bouwwerken, zijn toegestaan, mits de afstand aan de voorzijde tot aan de perceelsgrens aan de zijde van de weg minimaal 3,5 meter bedraagt. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt 5,5 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter.

9.2.3 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 4 meter, met uitzondering van:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,5 meter bedraagt;
 - 2. vlaggen- en lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt.

9.3 **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 waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter waarborging van een goede landschappelijke inpassing;
- g. in het belang van een verantwoorde afvoer van hemelwater (infiltratie of retentie).



9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen, geen woning zijnde;
- b. detailhandel;
- c. horeca van categorie 4 en 5;
- d. buitenopslag voor de voorgevelrooilijn;
- e. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;
- f. seksinrichtingen.

9.4.2 Evenementen

Evenementen zijn maximaal drie keer per jaar toegestaan voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen per evenement, inclusief op- en afbouw.



Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten, gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en/of openbare dienstverlening, met uitzondering van de volgende maatschappelijke functies:
 1. drugsopvang;
 2. justitiële inrichtingen;
 3. militair oefenterrein;
 4. militaire zaken;
- b. een dierenbeschermingscentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-dierenbeschermingscentrum' (sm-bdc);
- c. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie', een industriële geluidzone. De regels in artikel 32.3 zijn van toepassing;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'recreatieve netwerken', een recreatief netwerk. De regels in artikel 32.5 zijn van toepassing;

met de daarbij behorende:

- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

10.2.2 Bedrijfsgebouwen

- a. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 7 meter en de maximale bouwhoogte 12 meter;
- b. de maximale oppervlakte aan bebouwing van de bedrijfsgebouwen, zoals aangeduid op de verbeelding, mag niet worden overschreden;
- c. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
- d. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 18 meter.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied, behoudens erf- en terreinafscheidingen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter, met uitzondering van:
 1. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte in het achtererfgebied maximaal 2 meter bedraagt en waarvan de bouwhoogte in het voorerfgebied



- maximaal 1 meter bedraagt;
- 2. vlaggen-, reclame- en lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
- c. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

10.3 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 waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.
- f. in het belang van een goede landschappelijke inpassing;
- g. in het belang van een verantwoorde afvoer van hemelwater (infiltratie of retentie).

10.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. als geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. voor detailhandel;
- c. als seksinrichtingen;
- d. als staan- of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- e. voor verblijfsrecreatie;
- f. als sport- en wedstrijdterrein, parkeerterrein, buitenmanege of lig- en speelweide;
- g. voor het beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen;
- h. voor het racen of crossen met motorvoertuigen;
- i. voor horeca;
- j. voor opslag van goederen en materialen, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- k. voor permanente of tijdelijke bewoning.



Artikel 11 Natuur

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding, herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke waarde en/of ecologische waarde;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. het tegengaan van veranderingen in de grondwaterstand;
- d. het beschermen van aanwezige waardevolle graslandvegetaties;
- e. een visvijver, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - visvijver' (sr-vv);
- f. een hondensportterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hondensportterrein' (sr-hst);
- g. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi', een veiligheidszone bevi. De regels in artikel 32.6 zijn van toepassing;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'POG', de provinciale ontwikkelingszone groen. De regels in artikel 32.4 zijn van toepassing;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'EHS', de provinciale ontwikkelingszone groen. De regels in artikel 32.2 zijn van toepassing;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'beekdal', een beekdal. De regels in artikel 32.1 dienen in acht te worden genomen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie', een industriële geluidzone. De regels in artikel 32.3 zijn van toepassing;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'recreatieve netwerken', een recreatief netwerk. De regels in artikel 32.5 zijn van toepassing;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding', een veiligheidszone leiding. De regels in artikel 32.7 zijn van toepassing;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg', een veiligheidszone lpg. De regels in artikel 32.8 zijn van toepassing;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 1', een vrijwaringszone voor de A2. De regels in artikel 32.11 dienen in acht te worden genomen;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 2', een vrijwaringszone voor de A2. De regels in artikel 32.12 dienen in acht te worden genomen;
- q. extensief dagrecreatief medegebruik;
- r. water en waterhuishoudkundige voorzieningen,
met daaraan ondergeschikt:
 - s. paden ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik en/of onderhoud en beheer;
 - t. educatief medegebruik,met de daarbij behorende:
 - u. voorzieningen van algemeen nut;
 - v. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.



11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen ten dienste van dagrecreatief medegebruik en nutsvoorzieningen waarvan de maximale hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

11.3 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 waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. in het belang van een goede landschappelijke inpassing;
- g. in het belang van een verantwoorde afvoer van hemelwater (infiltratie of retentie).

11.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik:
 1. voor detailhandel;
 2. voor het houden van evenementen;
 3. voor kamperen;
 4. als staanplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
 5. als sport- en wedstrijdterrein, parkeerterrein, buitenmanege of lig- en speelweide;
 6. voor het beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen;
 7. voor het racen of crossen met motorvoertuigen;
 8. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
 9. voor militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
 10. voor het plaatsen van mestzakken of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
 11. voor opslag van goederen en materialen, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 12. voor opslag van brandgevaarlijke en giftige stoffen;
 13. voor het winnen van bosstrooisel en mos;
 14. als terrein voor het aanbrengen en het hebben van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, behoudens het bepaalde in artikel 7 van de Grondwet;
 15. voor het scheuren van grasland;
 16. als paardenbakken;



- 17. voor permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen, inclusief aan het wonen gerelateerde activiteiten en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- 18. als seksinrichting;
- b. het geheel of gedeeltelijk egaliseren of slechten van graften;
- c. het in hun functioneren belemmeren of aantasten van bestaande natuurlijke of kunstmatige waterbuffers, inclusief aan- en afvoervoorzieningen.

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

11.5.1 Vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij dit noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het vellen en/of rooien van houtgewas, met name hoogstamboomgaarden, of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas tot gevolg kan hebben, behoudens bij wijze van verzorging;
- e. het bemalen of draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand;
- f. het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen;
- g. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeiingen en het graven en/of aanleggen van waterlopen;
- h. het verwijderen van graften, bosstroken en/of grasbanen.

11.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 11.5.1 geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan in werking treedt, in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.



11.5.3 Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 11.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits uitvoering van de werken en/of werkzaamheden niet leidt tot de in bijlage 1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. genoemde gevolgen voor landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden.



Artikel 12 Recreatie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een verenigingsgebouw voor een natuureducatieve instantie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven'(vl);
 - b. een kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' (kt);
 - c. een hondensportterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hondensportterrein' (sr-hst);
 - d. ondergeschikte horeca;
 - e. wonen in een bedrijfswoning;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'beekdal', een beekdal. De regels in artikel 32.1 zijn van toepassing;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie', een industriële geluidzone. De regels in artikel 32.3 zijn van toepassing;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'EHS', de provinciale ontwikkelingszone groen. De regels in artikel 32.2 zijn van toepassing;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg', een veiligheidszone lpg. De regels in artikel 32.8 zijn van toepassing;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 1', een vrijwaringszone voor de A2. De regels in artikel 32.11 dienen in acht te worden genomen;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 2', een vrijwaringszone voor de A2. De regels in artikel 32.12 dienen in acht te worden genomen,
- met de daarbij behorende:
- l. tuinen, erven en terreinen;
 - m. parkeervoorzieningen;
 - n. groenvoorzieningen;
 - o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Bedrijfsgebouwen

- a. bedrijfsgebouwen worden alleen binnen het bouwvlak opgericht;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', waar het bouwvlak voor maximaal het aangeduide percentage mag worden bebouwd;
- c. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 7 meter en de maximale bouwhoogte 12 meter;
- d. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
- e. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 18 meter.

12.2.2 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

- a. één bedrijfswoning is toegestaan, tenzij op de verbeelding is aangeduid dat het aantal wooneenheden '0' bedraagt;



- b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 850 m³ exclusief onderkeldering bedragen;
- c. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
- d. de voorgevel van de bedrijfswoning dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn of maximaal 4 meter daaruit;
- e. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt 6,5 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter;
- f. de afstand van de bedrijfswoning tot de perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
- g. bij de woning en/of bij andere hoofdgebouwen behorende bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied, met uitzondering van overkappingen voor de voorgevelrooilijn als bedoeld onder m.;
- h. bijbehorende bouwwerken mogen alleen worden opgericht binnen de aanduiding 'bijgebouwen' [bg];
- i. de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 100 m²;
- j. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,3 meter;
- k. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 6 meter;
- l. de afstand tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- m. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
 - 1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
 - 2. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt;
 - 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer + 0,30 meter;
 - 4. de afstand tot de perceelsgrens aan de zijde van de weg minimaal 3,5 meter bedraagt.
- n. overkappingen voor de voorgevel, gebouwd aan andere bijbehorende bouwwerken, zijn toegestaan, mits de afstand aan de voorzijde tot aan de perceelsgrens aan de zijde van de weg minimaal 3,5 meter bedraagt. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt 5,5 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter.

12.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter, met uitzondering van:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte in het achtererfgebied maximaal 2 meter bedraagt en waarvan de bouwhoogte in het voorerfgebied maximaal 1 meter bedraagt;
 - 2. vlaggen-, reclame- en lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
- b. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- c. per bedrijfswoning is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan, mits de afstand



van de woning tot het zwembad maximaal 15 meter bedraagt en de oppervlakte maximaal 15 m² bedraagt.

12.3 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 waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.
- f. in het belang van een goede landschappelijke inpassing;
- g. in het belang van een verantwoorde afvoer van hemelwater (infiltratie of retentie).

12.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. als geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. voor detailhandel;
- c. als seksinrichtingen;
- d. als staan- of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- e. voor verblijfsrecreatie;
- f. voor het beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen;
- g. voor het racen of crossen met motorvoertuigen;
- h. voor horeca, behoudens het bepaalde in 12.1, sub e. en sub f. en behoudens het gebruik van ondergeschikte horeca in het kader van extensieve dagrecreatie (terrasfunctie);
- i. voor opslag van goederen en materialen, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- j. voor permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en van kampeermiddelen;
- k. voor bewoning als afhankelijke woonruimte;
- l. van de bedrijfswoning als burgerwoning.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

12.5.1 Bewoning als afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.4 voor bewoning van een deel van de bedrijfswoning als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bewoning dient noodzakelijk te zijn uit een oogpunt van mantelzorg;



- b. er mag geen tweede woning ontstaan;
- c. per woning kan maar éénmaal gebruik worden gemaakt van de inwoningsregeling;
- d. een eigen voordeur aan de voor- of zijgevel is niet toegestaan;
- e. alle bijbehorende bouwwerken en verbouwingen dienen te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bouwbesluit en de bouwverordening;
- f. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
- g. ten behoeve van de inwoning mag geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen worden aangelegd. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande aansluiting;
- h. na beëindiging van de situatie dient het gebruik als afhankelijke woonruimte te worden beëindigd en kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning intrekken;
- i. het gedeelte dat ten behoeve van inwoning wordt gebruikt, dient aansluitend aan de woning een onderlinge verbinding te hebben met de woning, niet zijnde een verbinding buitenom.

12.6 Wijzigingsbevoegdheid

12.6.1 *Wijzigen bestemming Recreatie naar Wonen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming met een bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in:

- 1. de bestemming Wonen;
 - 2. de gebiedsbestemming waarin het bestemmingsvlak ligt;
- mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. aangetoond wordt dat het gebruik als recreatief bedrijf redelijkerwijs niet meer rendabel is;
 - b. het recreatief bedrijf dient te zijn beëindigd;
 - c. uitsluitend het deel van het perceel met de bestaande woning en het erf/de tuin mag worden gewijzigd in de bestemming Wonen met dien verstande dat de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak na wijziging maximaal 1.000 m² mag bedragen. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd in de gebiedsbestemming waarin het bestemmingsvlak ligt;
 - d. kenmerkende architectonische eigenschappen dienen te worden behouden;
 - e. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
 - f. het gebruik van de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
 - g. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
 - h. overtollige (bedrijfs)bebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt na wijziging maximaal 150 m², behoudens monumentale bebouwing;
 - i. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting, ter beoordeling van burgemeester en wethouders;



- j. wijziging niet plaatsvindt indien binnen het bouwvlak de aanduiding dat het maximum aantal wooneenheden '0' bedraagt is opgenomen.
- k. het aantal woningen mag niet toenemen.



Artikel 13 Verkeer - Railverkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Railverkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen met ten hoogste 2 sporen (exclusief eventuele rangeersporen);
- a. spoorwegvoorzieningen;
- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- d. straatmeubiliair;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen, waaronder ook duikers;
- h. oeververbindingen (bruggen).

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

- a. Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- c. De oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 15 m² bedragen.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van het railverkeer bedraagt 12 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. 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 dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.



Artikel 14 Verkeer - Verblijfsgebied

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting, en faunavoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. geluidsvoorzieningen;
- h. kunstwerken;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' (nv);
- k. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi', een veiligheidszone bevi. De regels in artikel 32.6 zijn van toepassing;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'beekdal', een beekdal. De regels in artikel 32.1 zijn van toepassing;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie', een industriële geluidzone. De regels in artikel 32.3 zijn van toepassing;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'POG', de provinciale ontwikkelingszone groen. De regels in artikel 32.4 zijn van toepassing;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'EHS', de provinciale ontwikkelingszone groen. De regels in artikel 32.2 zijn van toepassing;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'recreatieve netwerken', een recreatief netwerk. De regels in artikel 32.5 zijn van toepassing;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding', een veiligheidszone bevi. De regels in artikel 32.7 zijn van toepassing;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg', een veiligheidszone lpg. De regels in artikel 32.8 zijn van toepassing;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor', een vrijwaringszone voor de A2. De regels in artikel 32.9 dienen in acht te worden genomen;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 1', een vrijwaringszone voor de A2. De regels in artikel 32.11 dienen in acht te worden genomen;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 2', een vrijwaringszone voor de A2. De regels in artikel 32.12 dienen in acht te worden genomen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 4 meter;
- c. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 10 m².



14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 15 meter.

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 waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.
- f. in het belang van een goede landschappelijke inpassing;
- g. in het belang van een verantwoorde afvoer van hemelwater (infiltratie of retentie).

14.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. 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 dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.



Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding en ecologische en natuurwaarden;
- c. waterlopen en daarbij behorende waterhuishoudkundige- en oevervoorzieningen;
- d. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'beekdal', een beekdal. De regels in artikel 32.1 'zijn van toepassing;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie, een industriële geluidzone. De regels in artikel 32.3 zijn van toepassing;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'POG', de provinciale ontwikkelingszone groen. De regels in artikel 32.4 zijn van toepassing;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'EHS', de provinciale ontwikkelingszone groen. De regels in artikel 32.4 zijn van toepassing;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor', een vrijwaringszone voor de A2. De regels in artikel 32.9 dienen in acht te worden genomen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor', een vrijwaringszone voor de A2. De regels in artikel 32.9 dienen in acht te worden genomen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 1', een vrijwaringszone voor de A2. De regels in artikel 32.11 dienen in acht te worden genomen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 2', een vrijwaringszone voor de A2. De regels in artikel 32.12 dienen in acht te worden genomen,

met de daarbij behorende:

- m. kunstwerken;
- n. beheer- en onderhoudspaden;
- o. extensieve dagrecreatie;
- p. nutsvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

Op de gronden mag niet worden gebouwd behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang en/of waterkering;

15.3 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 waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;



- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.
- f. in het belang van een goede landschappelijke inpassing;
- g. in het belang van een verantwoorde afvoer van hemelwater (infiltratie of retentie).

15.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. detailhandel;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- d. seksinrichtingen;
- e. kamperen;
- f. horeca;
- g. het bevaren van water;
- h. opslag van goederen en materialen, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond .



Artikel 16 Water - Vaarweg

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water - Vaarweg aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vaarwater;
- b. waterstaatsdoeleinden, waaronder in elk geval beheersing van de waterstand;
- c. waterkering;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'brug', een brug ten behoeve van het wegverkeer.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding', een veiligheidszone leiding.

De regels in artikel 32.7 zijn van toepassing,

met de daarbij behorende:

- f. voorzieningen zoals aanlegsteigers, los- en laadplaatsen, los- en laadinstallaties en eenvoudige waterbouwkundige bouwwerken.

16.2 Bouwregels

Op de gronden mag niet worden gebouwd behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits deze bouwwerken het functioneren van de vaarroute niet belemmeren en de bouwhoogte maximaal 20 meter bedraagt.

16.3 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 waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.
- f. in het belang van een goede landschappelijke inpassing;
- g. in het belang van een verantwoorde afvoer van hemelwater (infiltratie of retentie).

16.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, waaronder in elk geval moet worden verstaan onderdelen van motorvoertuigen of aanhangwagens, oude metalen, vuilnis en afvalstoffen, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het oog op de bestemming gericht gebruik van de grond;
- b. recreatie of woondoeleinden;



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

16.5.1 Vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeiingen of het aanleggen van kades of aanlegplaatsen;
- b. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds bestaande dijken en taluds;
- c. het verbreden en/of uitdiepen van bestaand water;
- d. het dempen van bestaand water.

16.5.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 16.5.1 geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn danwel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan in werking treedt, in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. werken en/of werkzaamheden, voortkomende uit maatregelen die zijn voorzien in het Tracébesluit Zandmaas/Maasroute.

16.5.3 Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 16.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits uitvoering van de werken en/of werkzaamheden niet leidt tot de in bijlage 1 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden', genoemde gevolgen voor landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden.



Artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroep of bedrijf aan huis;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie', een industriële geluidzone. De regels in artikel 32.3 zijn van toepassing;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding', een veiligheidszone leiding. De regels in artikel 32.7 zijn van toepassing;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor', een vrijwaringszone voor de A2. De regels in artikel 32.9 dienen in acht te worden genomen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 1', een vrijwaringszone voor de A2. De regels in artikel 32.11 dienen in acht te worden genomen,

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. paardenbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

17.2.2 Woning

- a. per bouwvlak is één woning toegestaan, tenzij op de verbeelding een afwijkend maximaal aantal wooneenheden is aangeduid;
- b. de inhoud van de woning mag niet meer dan 850 m³ exclusief onderkeldering bedragen;
- c. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
- d. de maximale goothoogte van de woning bedraagt 6,5 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter, tenzij op de verbeelding een andere goot- en nokhoogte is aangegeven;
- e. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
- f. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 18 meter.

17.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aanduiding 'bijgebouwen', met uitzondering van overkappingen voor de voorgevelrooilijn als bedoeld onder g.;



- b. de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 70 m²;
- c. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,3 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 6 meter;
- e. de afstand tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- f. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
 - 1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
 - 2. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt;
 - 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer + 0,30 meter;
 - 4. de afstand tot de perceelsgrens aan de zijde van de weg minimaal 3,5 meter bedraagt.
- g. overkappingen voor de voorgevel, gebouwd aan andere bijbehorende bouwwerken, zijn toegestaan, mits de afstand aan de voorzijde tot aan de perceelsgrens aan de zijde van de weg minimaal 3,5 meter bedraagt.

17.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied, behoudens erf- en terreinafscheidingen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter, met uitzondering van:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte in het achtererfgebied maximaal 2 meter bedraagt en waarvan de bouwhoogte in het voorerfgebied maximaal 1 meter bedraagt;
 - 2. vlaggen-, reclame- en lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
- c. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- d. per woning is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan, mits de afstand van de woning tot het zwembad maximaal 15 meter bedraagt en de oppervlakte maximaal 15 m² bedraagt.

17.3 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 waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.



- f. in het belang van een goede landschappelijke inpassing;
- g. in het belang van een verantwoorde afvoer van hemelwater (infiltratie of retentie).

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2.3 voor het vergroten van de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m²;
- b. de bebouwing dient landschappelijk goed te worden ingepast met gebiedseigen beplanting, een en ander ter beoordeling van het bevoegd gezag.

17.5 Specifieke gebruiksregels

17.5.1 Beroep of bedrijf aan huis

Een beroep of bedrijf aan huis, als opgenomen in bijlage 3 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis' bij deze regels of hiermee -ter beoordeling van burgemeester en wethouders- naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen en bedrijven, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonbestemming en is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- b. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- c. de woonfunctie van het perceel primair blijft c.q. in overwegende mate aanwezig blijft;
- d. degene die gebruiker van de woning is tevens degene is die het beroep of bedrijf aan huis uitoefent;
- e. maximaal 40 % van de begane grondvloeroppervlakte en de voor de woonfunctie bestemde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven met een maximum van 50 m²;
- f. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van het perceel;
- g. het gebruik geen dusdanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft welke kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- h. in voldoende mate op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. de bedrijvigheid niet vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet aantast;
- j. het geen activiteiten betreft die in de regel worden uitgeoefend in winkelpanden of op een industrieterrein;
- k. internetverkoop slechts is toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
- l. er geen buitenopslag plaatsvindt;



- m. reclame-uitingen ten dienste van het beroep of bedrijf aan huis beperkt blijven tot het plaatsen van een bord met als maximale afmetingen 1 meter x 0,5 meter aan de voor- of zijgevel of in de voor- of zijtuin. Neon- of andere lichtreclame is in dit kader niet toegestaan;
- n. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis gebonden beroep/bedrijf als ondergeschikte nevenactiviteit.

17.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. als geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. voor bedrijfsmatige activiteiten, behoudens het bepaalde in 17.5.1;
- c. voor detailhandel, behoudens het bepaalde in 17.5.1;
- d. als seksinrichtingen;
- e. als staan- of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- f. voor verblijfsrecreatie;
- g. als sport- en wedstrijdterrein, parkeerterrein, buitenmanege of lig- en speelweide;
- h. voor het beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen;
- i. voor het racen of crossen met motorvoertuigen;
- j. voor horeca;
- k. voor opslag van goederen en materialen, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- l. voor permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- m. voor bewoning als afhankelijke woonruimte.

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

17.6.1 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.5.2 voor het exploiteren van een bed & breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning waarin het bed & breakfast wordt aangeboden, dient een voor wonen bestemd hoofdgebouw te zijn;
- b. de exploitanten van het bed & breakfast moeten hoofdbewoner zijn en er daadwerkelijk wonen;
- c. de kamers waarin het bed & breakfast wordt aangeboden maken deel uit van het hoofdgebouw of van vrijstaande of aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- d. alleen bijbehorende bouwwerken die op niet meer dan 15 meter afstand van de woning liggen mogen worden gebruikt voor bed & breakfast;
- e. maximaal 25% van het bewoonde oppervlak mag ingericht worden voor deze voorziening, met dien verstande dat maximaal vier slaapplekken in maximaal twee slaapkamers worden gerealiseerd; ;



- f. er mogen maximaal vier slaappleatsen in maximaal twee slaapkamers worden gerealiseerd;
- g. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
- h. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;
- i. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- j. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering mag de bed & breakfast-voorziening niet functioneren als een zelfstandige woning.

17.6.2 Bewoning als afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.5.2 voor bewoning als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bewoning dient noodzakelijk te zijn uit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er mag geen tweede woning ontstaan;
- c. per woning kan maar éénmaal gebruik worden gemaakt van de inwoningsregeling;
- d. een eigen voordeur aan de voor- of zijgevel is niet toegestaan;
- e. alle bijbehorende bouwwerken en verbouwingen dienen te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bouwbesluit en de bouwverordening;
- f. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
- g. ten behoeve van de inwoning mag geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen worden aangelegd. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande aansluiting;
- h. na beëindiging van de situatie dient het gebruik als afhankelijke woonruimte te worden beëindigd en kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning intrekken;
- i. het gedeelte dat ten behoeve van inwoning wordt gebruikt, dient aansluitend aan de woning een onderlinge verbinding te hebben met de woning, niet zijnde een verbinding buitenom.



Artikel 18 Wonen - Woonwagenstandplaats

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Woonwagenstandplaats aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woonwagen op maximaal één standplaats;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie', een industriële geluidzone. De regels in artikel 32.3 zijn van toepassing,

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. verhardingen en parkeervoorzieningen;
- e. bergingen en sanitaire ruimten.

18.2 Bouwregels

Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

18.2.1 Woonwagens

- a. de woonwagens zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. per standplaats mag niet meer dan 1 woonwagen worden geplaatst/gebouwd;
- c. de minimale oppervlakte van een standplaats (exclusief berging en sanitaire ruimte) bedraagt 75 m²;
- d. de bouwhoogte van de woonwagens mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- e. de oppervlakte van een woonwagen per standplaats bedraagt maximaal 116 m²;
- f. de afstand tussen twee woonwagens mag niet minder dan 5 meter bedragen.

18.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 70 m² per standplaats;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter.

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

18.3 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 waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.



- f. in het belang van een goede landschappelijke inpassing;
- g. in het belang van een verantwoorde afvoer van hemelwater (infiltratie of retentie).

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Beroep en bedrijf aan huis

Een beroep of bedrijf aan huis, als opgenomen in bijlage 3 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis' bij deze regels of hiermee -ter beoordeling van burgemeester en wethouders- naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen en bedrijven, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonbestemming en is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- b. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- c. de woonfunctie van het perceel primair blijft c.q. in overwegende mate aanwezig blijft;
- d. degene die gebruiker van de woning is tevens degene is die het beroep of bedrijf aan huis uitoefent;
- e. maximaal 40 % van de begane grondvloeroppervlakte en de voor de woonfunctie bestemde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven met een maximum van:
 - 1. 25 m² bij bouwpercelen tot 750 m²;
 - 2. 35 m² bij bouwpercelen van 750 m² tot 1500 m²;
 - 3. 45 m² bij bouwpercelen vanaf 1500 m²;
- f. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van het perceel;
- g. het gebruik geen dusdanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft welke kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- h. in voldoende mate op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. de bedrijvigheid niet vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet aantast;
- j. het geen activiteiten betreft die in de regel worden uitgeoefend in winkelpanden of op een industrieterrein;
- k. internetverkoop slechts is toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
- l. er geen buitenopslag plaatsvindt;
- m. reclame-uitingen ten dienste van het beroep of bedrijf aan huis beperkt blijven tot het plaatsen van een bord met als maximale afmetingen 1 meter x 0,5 meter aan de voor- of zijgevel of in de voor- of zijtuin. Neon- of andere lichtreclame is in dit kader niet toegestaan;
- n. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis gebonden beroep/bedrijf.



18.4.2 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. als geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. voor bedrijfsmatige activiteiten;
- c. voor detailhandel, behoudens het bepaalde in 18.4.1;
- d. als seksinrichtingen;
- e. als staan- of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- f. voor verblijfsrecreatie;
- g. als sport- en wedstrijdterrein, parkeerterrein, buitenmanege of lig- en speelweide;
- h. voor het beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen;
- i. voor het racen of crossen met motorvoertuigen;
- j. voor horeca;
- k. voor opslag van goederen en materialen;
- l. voor permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- m. voor bewoning als afhankelijke woonruimte.



Artikel 19 Leiding - Brandstof

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Brandstof aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor een brandstoftransportleiding.

19.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming Leiding - Brandstof mag niet worden gebouwd, met uitzondering van

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de leidingen.
- b. overige bebouwing is uitgesloten, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde - indien de onderliggende bestemming bebouwing toelaat - en die zijn overeengekomen met de leidingbeheerder.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2 voor het bouwen van gebouwen in de andere bestemming, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de onderliggende bestemming laat de bebouwing toe;
- b. er mag geen aantasting plaatsvinden van het doelmatig functioneren van de leiding;
- c. vooraf dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de desbetreffende leiding.

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

19.4.1 Vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - brandstof zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.



19.4.2 Uitzondering

Het in 19.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer van de gasleiding betreffen;
- b. op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn;
- c. voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
- d. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
- e. worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding van de leiding(en);
- f. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netwerken.

19.4.3 Toelaatbaarheid

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 19.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de functie van de gronden en de leidingen, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet (kunnen) worden geschaad. De beheerder van de leiding dient te zijn gehoord.



Artikel 20 Leiding - Gas

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een aardgastransportleiding;
- b. een gasvoedingsleiding.

20.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming Leiding - Gas mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke noodzakelijk zijn voor de aanleg en het beheer en onderhoud van de leidingen wel zijn toegestaan;
- b. overige bebouwing is uitgesloten, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde - indien de onderliggende bestemming bebouwing toelaat - en die zijn overeengekomen met de leidingbeheerder.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.2 voor het bouwen van gebouwen in de andere bestemming, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de onderliggende bestemming laat de bebouwing toe;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het doelmatig functioneren van de leiding;
- c. vooraf dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de desbetreffende leiding.

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

20.4.1 Vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiverkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;



- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

20.4.2 Uitzondering

Het in 20.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- a. niet dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;
- b. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

20.4.3 Toelaatbaarheid

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 20.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de functie van de gronden en de leidingen, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad. De beheerder van de leiding dient te zijn gehoord.



Artikel 21 Leiding - Hoogspanningsverbinding

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Hoogspanningsverbinding aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor een hoogspanningsleiding.

21.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke noodzakelijk zijn voor de aanleg en het beheer en onderhoud van de leidingen en de hoogspanningsmasten wel zijn toegestaan mits de hoogte niet meer bedraagt dan 25 m.
- b. overige bebouwing is uitgesloten, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde - indien de onderliggende bestemming bebouwing toelaat - en die zijn overeengekomen met de leidingbeheerder.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.2 voor het bouwen van gebouwen binnen de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding, onder de voorwaarden dat:

- a. de onderliggende bestemming de bebouwing toelaat;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het doelmatig functioneren van de leiding;
- c. vooraf dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de desbetreffende leiding.

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

21.4.1 Vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 meter;
- c. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d. het ophogen en egaliseren, bodemverlagen of afgraven of anderszins wijzigen van maaiveld of weghoogte.

21.4.2 Uitzondering

Het in 21.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:



- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.
- b. beplanting betreft, die voorkomt op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. die worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding van de leiding(en).

21.4.3 Toelaatbaarheid

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 21.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de functie van de gronden en de leidingen, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad. De beheerder van de leiding dient te zijn gehoord.



Artikel 22 Leiding - Leidingstrook

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Leidingstrook aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de reservering van gronden voor de ongestoorde doorgang van nieuw aan te leggen buisleidingen en voor de instandhouding van bestaande ondergrondse leidingen.

22.2 Bouwregels

- a. Op de voor Leiding - Leidingstrook aangewezen gronden mogen geen nieuwe gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht en mogen geen bestaande gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden uitgebreid;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op het bouwen van bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming als omschreven in 22.1.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.2 en de bouw ten behoeve van de onderliggende bestemming toestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. de onderliggende (basis)bestemming de bebouwing toelaat;
- b. als gevolg van de werkzaamheden het doel van de bestemming niet onevenredig wordt belemmerd.

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

22.4.1 Vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

22.4.2 Uitzondering

Het in 22.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:



- a. niet dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;
- b. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

22.4.3 Toelaatbaarheid

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 22.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de functie van de gronden en de leidingen, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad. De beheerder van de leiding dient te zijn gehoord.

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de realisering van buisleidingen. Hierbij kan de bestemming ter plaatse van de voor Leiding - Leidingstrook aangewezen gronden, ten behoeve van één of meerdere van de volgende bestemmingen worden gewijzigd:

- a. Leiding - Brandstof;
- b. Leiding - Gas;
- c. Leiding - Olie,

onder de voorwaarde dat de bijbehorende directe beschermingszones niet buiten de dubbelbestemming Leiding - Leidingstrook mogen vallen.



Artikel 23 Waarde - Archeologie 1

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van de archeologische waarden.

23.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heilwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- d. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 50 m².

23.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.2, sub a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt verleend, indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt voorts verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorwaarden te verbinden gericht op:
 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen of;
 3. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

23.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:



- a. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

23.4.2 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in 23.4.1, is niet van toepassing indien:

- a. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 50 m² of smaller zijn dan 1,5 m;
- d. de werken of werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd op basis van een reeds eerder verleende vergunning;
- e. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- f. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- g. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

23.4.3 Toelaatbaarheid

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in 23.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

23.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Waarde - Archeologie 1 te wijzigen door:

- a. de bestemming Waarde - Archeologie 1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 - 1. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - 2. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld;



- b. de bestemming Waarde - Archeologie 1 toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze bestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de bestemming Waarde - Archeologie 1, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.



Artikel 24 Waarde - Archeologie 3

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van de archeologische waarden.

24.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- d. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m².

24.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.2, sub a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt voorts verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorwaarden te verbinden gericht op:
 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen of;
 3. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

24.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:



- a. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

24.4.2 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in 24.4.1, is niet van toepassing indien:

- a. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- c. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 50 m² of smaller zijn dan 1,5 m;
- d. de werken of werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd op basis van een reeds eerder verleende vergunning;
- e. de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- f. de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- g. de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

24.4.3 Toelaatbaarheid

Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de in 24.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

24.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Waarde - Archeologie 3 te wijzigen door:

- a. de bestemming Waarde - Archeologie 3 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 - 1. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - 2. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld;



- b. de bestemming Waarde - Archeologie 3 toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze bestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de bestemming Waarde - Archeologie 3, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.



Artikel 25 Waarde - Cultuurhistorie

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

Op de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden mag slechts worden gebouwd indien en voor zover dit nodig is voor het behoud en/of herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande dat:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- b. geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, bepaald door kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling.

25.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 25.2.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. bouwwerken, welke op het tijdstip van het inwerkingtreden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning mogen worden uitgevoerd.

25.3 Bestemmingsomschrijving

25.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van gebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 25.2.1 ten behoeve van het bouwen van gebouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming(en), met dien verstande dat:

- a. dit verenigbaar is met behoud, herstel en/of versterking van de cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van de bestaande bebouwing;
- b. dit conform advies van de Monumentencommissie of een daarvoor in de plaats tredende commissie, niet leidt tot een wezenlijke verandering van de aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten.

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

25.4.1 Vergunningplicht

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



- a. veranderingen aan te brengen in het aanwezige verkavelingspatroon;
- b. geheel of gedeeltelijk het planten of rooien van bomen, bosschages, houtwallen en singels;
- c. geheel of gedeeltelijk dempen/graven van watergangen;
- d. aanbrengen van verhardingen.

25.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 25.4.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning mogen worden uitgevoerd.

25.4.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 25.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien de in artikel 25.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

25.4.4 Voorschriften omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan aan de in artikel 25.4.1 genoemde vergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van het gebied.

25.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

25.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de op de gronden aanwezige karakteristieke bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

25.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 25.5.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. bouwwerken, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning mogen worden uitgevoerd.

25.5.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 25.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 25.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.



25.5.4 Voorwaarden voor (gedeeltelijk) slopen cultuurhistorisch waardevol pand

De in artikel 25.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend mits:

- a. de karakteristieke hoofdvorm dan wel de cultuurhistorische waarde niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijziging aan het pand kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm dan wel de cultuurhistorische waarde in redelijkheid niet is te handhaven;
- c. het delen van panden of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek dan wel cultuurhistorisch waardevol vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm dan wel de cultuurhistorische waarde plaatsvindt;
- d. advies wordt ingewonnen bij de Monumentencommissie of een daarvoor in de plaats tredende commissie.



Artikel 26 Waarde - Ecologie

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Ecologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de natuur- en landschapswaarden in het gebied.

26.2 Bouwregels

Op of in de als Waarde - Ecologie aangegeven gronden mag niet worden gebouwd.

26.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen voor:

- a. het opbrengen van grond van elders op de bestaande toplaag (ophogen);
- b. het verwijderen van een of meer bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders (vergraven);
- c. het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel met een diepte van minimaal 50 centimeter (gemeten vanaf het peil) ten behoeve van agrarisch gebruik (diep-ploegen- en woelen);
- d. het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (egaliseren);
- e. het diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen;
- f. het verwijderen van gras en het vervolgens aanplanten van gewassen of jonge bomen (ten behoeve van boomkwekerij of sierteelt);
- g. het verwijderen van gras en het omzetten in bouwland tijdens het broedseizoen (15 maart – 15 juli);
- h. het aanbrengen van verhardingen van meer dan 200 m².

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

26.4.1 Algemeen

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

- a. het verwijderen van de bovenste bodemlaag / bodemlagen (afgraven);
- b. het aanbrengen van leidingen en daarna weer terugbrengen van de grond, bestaande uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders;
- c. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanbrengen van drainagebuizen in de grond;
- e. het bemalen van een of meerdere percelen (aanbrengen onderbemaling);
- f. het aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten of greppels;
- g. het dempen van sloten of greppels;



- h. het planten van bomen en/of struiken;
- i. het aanbrengen van tijdelijke lage tunnels en een ondergrond voor containervelden.

26.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 29.4.1 de planregels vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. betreffen de aanleg van leidingen binnen wegbermen binnen de bestemming verkeer, voor zover deze niet aansluit op de bestemming natuur.

26.4.3 Afwegingskader

Een in artikel 29.4.1 van de planregels genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de natuurwaarden van deze gronden, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.



Artikel 27 Waterstaat - Beschermingszone waterstaat

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Beschermingszone waterstaat aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming, beheer en onderhoud van

- a. regenwaterbuffers;
- b. watergangen;
- c. overig oppervlaktewater.

27.2 Bouwregels

Op of in de als Waterstaat - Beschermingszone waterstaat aangegeven gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de doeleinden als aangegeven in 27.1 worden gebouwd.

27.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 27.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaats vindt van het doelmatig functioneren van de beheerzone van het aangrenzende waterstaatkundig werk;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming;
- c. advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

27.4 Specifieke gebruiksregels

Op de gronden met de bestemming Waterstaat - Beschermingszone waterstaat is het bepaalde in de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing.



Artikel 28 Waterstaat - Regenwaterbuffer

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Regenwaterbuffer aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

28.2 Bouwregels

Op of in de als Waterstaat - Regenwaterbuffer aangegeven gronden mag niet worden gebouwd.

28.3 Specifieke gebruiksregels

Op de gronden met de bestemming Waterstaat - Regenwaterbuffer is het bepaalde in de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing.



Artikel 29 Waterstaat - Waterkering

29.1 Bestemmingsomschrijving

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

29.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Waterkering' gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van dijken, kaden en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer 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 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 werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

29.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het wijzigen van het profiel van de bodem en de dijken;
- b. het aanleggen of verharden van wegen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. 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;
- d. het bebossen of het aanleggen van kruisachtige of houtachtige gewassen op gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet met een dergelijke vegetatie begroeid waren;
- e. het aanleggen van leidingen en andere ondergrondse constructies;
- f. het graven van sleuven.

29.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 29.4.1 is niet van toepassing:



- a. 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;
- b. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
- c. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen.

29.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 29.4.1 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-dubbeltelregel

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

Artikel 31 Algemene bouwregels

31.1 Ondergeschikte bouwdelen

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

31.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

- a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan op grond van hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. de maximale hoogte van alarmmasten bedraagt 40 meter.

Artikel 32 Algemene aanduidingsregels

32.1 beekdal

32.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'beekdal' zijn de gronden primair bestemd voor de instandhouding en versterking van de natuurlijke waterhuishouding van zowel het oppervlaktewater als het grondwater, en de daarvan afhankelijke landschappelijke en natuurlijke waarden.



32.1.2 *Bouwregels*

Op de als 'beekdal' aangeduide gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend worden gebouwd bouwwerken van geringe omvang, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van een watergang of regenwaterbuffer, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte bedraagt per ha. maximaal 20 m²;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,2 meter.

32.1.3 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden*

a Vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeervoorzieningen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c. het scheuren van grasland, voor zover het betreft waardevolle graslandvegetaties;
- d. het bemalen of draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand;
- e. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeiingen en het graven en/of aanleggen van waterlopen.

b Uitzondering

Het verbod als bedoeld onder a geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan in werking treedt, in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

c Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, mits uitvoering van de werken en/of werkzaamheden niet leidt tot de in bijlage 1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' genoemde gevolgen voor landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden.

32.2 **EHS**

32.2.1 *Aanduidingsomschrijving*

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'EHS' zijn de gronden primair bestemd voor de instandhouding en versterking van de samenhang tussen abiotische (niet-levende natuur) en biotische (levende natuur) kenmerken van de gronden.



32.2.2 *Bouwregels*

Op de als 'EHS' aangeduide gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend worden gebouwd bouwwerken van geringe omvang, die noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van een watergang of regenwaterbuffer, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte bedraagt per ha. maximaal 20 m²;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,2 meter.

32.2.3 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijn, of van werkzaamheden*

a Vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeervoorzieningen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c. het vellen en/of rooien van houtgewas, met name hoogstamboomgaarden, of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging;
- d. het bebossen van gronden;
- e. het scheuren van grasland, voor zover het betreft waardevolle graslandvegetaties;
- f. het bemalen of draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand;
- g. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeiingen en het graven en/of aanleggen van waterlopen.

b Uitzondering

Het verbod als bedoeld in a geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan in werking treedt, in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

c Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, mits uitvoering van de werken en/of werkzaamheden niet leidt tot de in bijlage 1 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' genoemde gevolgen voor landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden.



32.3 geluidzone - industrie

32.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden primair bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industrielawaai.

32.3.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag geen nieuw geluidsgevoelig object worden gebouwd.

32.3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 32.3.2 voor het bouwen van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde.

32.4 POG

32.4.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'POG' zijn de gronden mede bestemd voor:

- a. het behouden, versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden;
- b. instandhouding van een goede toeristisch-recreatieve structuur;
- c. een op het landschap georiënteerde landbouw;
- d. ecologische verbindingzones ten behoeve van de verbetering van de migratie van plant en dier tussen afzonderlijke leefgebieden.

32.4.2 Bouwregels

Op de als 'POG' aangeduide gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend worden gebouwd bouwwerken van geringe omvang, die noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de aanwezige natuur- en landschapswaarden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte bedraagt per ha. maximaal 20 m²;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,2 meter.

32.4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 32.4.1 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde overeenkomstig de daar voorkomende bestemmingen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:



- a. de bestaande natuur-, bos- en landschapswaarden mogen niet worden aangetast, dan wel dienen in afdoende mate te worden gecompenseerd;
- b. de bestaande natuur-, bos- en landschapswaarden mogen niet worden aangetast, dan wel dienen in afdoende mate te worden gecompenseerd;
- c. de bouw van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde dient te leiden tot een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de ecologische structuur;

32.4.4 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijn, of van werkzaamheden*

a Vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende

werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeervoorzieningen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen, diepploegen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c. het vellen en/of rooien van houtgewas, met name hoogstamboomgaarden, of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging;
- d. het bebossen van gronden;
- e. het scheuren van grasland, voor zover het betreft waardevolle graslandvegetaties;
- f. het bemalen of draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand;
- g. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeiingen en het graven en/of aanleggen van waterlopen.

b Uitzondering

Het verbod als bedoeld in a geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan in werking treedt, in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

c Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, mits uitvoering van de werken en/of werkzaamheden niet leidt tot de in bijlage 1 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' genoemde gevolgen voor landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden.



32.5 recreatieve netwerken

32.5.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'recreatieve netwerken' zijn de gronden tevens bestemd voor het ontwikkelen en versterken van de betekenis van de gronden voor het extensief recreatief medegebruik in de vorm van:

- a. routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kano-varen
- b. route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatievoorzieningen.

32.5.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde bij de andere bestemmingen voor het bouwen van de volgende bouwwerken:

1. gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van het recreatief netwerk;
2. andere bouwwerken,

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte aan gebouwen, geen woning zijnde, bedraagt maximaal 20 m² per ha.;
- b. de goothoogte van gebouwen, geen woning zijnde, bedraagt minimaal 2.40 en maximaal 3.20 meter;
- c. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 3,20 meter;
- d. de agrarische gebruiksmogelijkheden van de gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. de belangen van natuur en landschap niet onevenredig worden geschaad;
- f. het extensieve karakter van het buitengebied gewaarborgd blijft c.q. de recreatief medegebruik ondersteunende voorzieningen landschappelijk goed worden ingepast, hetzij door afschermdende gebiedseigen beplanting, hetzij door clustering aan de randen van kernen.

32.6 veiligheidszone - bevi

32.6.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

32.6.2 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 32.6.1, met dien verstande dat:

- a. voldaan wordt aan de normen die gelden voor het plaatsgebonden risico;
- b. indien sprake is van toename van het groepsrisico, hiervoor een verantwoording plaatsvindt.



32.7 veiligheidszone - leiding

32.7.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' zijn de gronden primair bestemd voor het beperken van het risico voor gevaar voor mensen in verband met het transport van gevaarlijke stoffen door de leidingen.

32.7.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen gelden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' de volgende regels:

- a. de bouw van kwetsbare objecten is niet toegestaan;
- b. de bouw van beperkt kwetsbare objecten is niet toegestaan, met uitzondering van de herbouw van bestaande beperkt kwetsbare objecten op dezelfde locatie.

32.7.3 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen of wijzigen van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding', met dien verstande dat:

- a. de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' kan worden verwijderd, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de leiding buiten werking is gesteld;
- b. de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' kan worden verkleind of vervalt, indien uit onderzoek is gebleken dat door een wijziging in transportparameters de plaatsgebonden risicocontour kleiner is geworden of niet meer aanwezig is of dat door aangepaste wet- en regelgeving, nieuwe inzichten, dan wel nieuwe rekenmethoden of anderszins een kleinere plaatsgebonden 10-6/jr risicocontour geldt.

32.8 veiligheidszone - lpg

32.8.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een lpg-installatie.

32.8.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen zijn geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

32.8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 32.8.2 voor het bouwen van nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.



32.8.4 *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen, verplaatsen of verkleinen van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg', met dien verstande dat:

- a. de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' kan worden verplaatst of verkleind indien het lpg-vulpunt wordt verplaatst c.q. de lpg-doorzet wordt verkleind, mits het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;
- b. de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' kan worden verwijderd, mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de lpg-installatie wordt beëindigd.

32.9 **vrijwaringszone - spoor**

32.9.1 *Verbod*

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor' mag niet worden gebouwd en mogen geen werken of werkzaamheden worden uitgevoerd in strijd met de Spoorwegwet, zonder vergunning of ontheffing door of vanwege de Minister van Verkeer en Waterstaat.

32.10 **vrijwaringszone - vaarweg**

32.10.1 *Verbod*

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken gerelateerd aan of ten behoeve van de betreffende vaarweg.

32.10.2 *Omgevingsvergunning*

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 32.10.1, met dien verstande dat:

- a. gebouwd wordt overeenkomstig de onderliggende bestemming;
- b. een afstand van minimaal 15 meter wordt aangehouden vanaf de oeverlijn van de betreffende vaarweg;
- c. de belangen van de vaarweg niet (wezenlijk) worden aangetast;
- d. vooraf een positief advies is gekregen van de beheerder van de betreffende vaarweg.

32.11 **vrijwaringszone - weg 1**

32.11.1 *Verbod*

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 1' mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken gerelateerd aan of ten behoeve van de verkeersbestemming c.q. het wegverkeer.



32.12 vrijwaringszone - weg 2

32.12.1 *Verbod*

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 2' mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken gerelateerd aan of ten behoeve van de verkeersbestemming c.q. het wegverkeer.

32.12.2 *Omgevingsvergunning*

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 32.12.1, met dien verstande dat:

- a. gebouwd wordt overeenkomstig de onderliggende bestemming;
- b. een afstand van minimaal 50 meter wordt aangehouden tot de as van de dichtst bij gelegen rijbaan;
- c. dit vanuit milieuoogpunt en oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
- d. geen belemmering ontstaat voor beoogde toekomstige infrastructurele uitbreidingen;
- e. vooraf een positief advies is gekregen van de beheerder van de betreffende weg.

Artikel 33 Algemene afwijkingsregels

33.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met maximaal 10%;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter.



Artikel 34 Algemene wijzigingsregels

34.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen 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. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- 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. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

34.2 Wijziging ten behoeve van ontwikkeling van Natuur en Water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen Natuur of Water, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. wijziging vindt pas plaats nadat verzekerd is dat een aaneengesloten natuurgebied van voldoende omvang en zodanige begrenzing kan ontstaan dan de aangrenzende/omringende gronden, met een blijvende agrarische bodemexploitatie, doelmatig als zodanig geëxploiteerd kunnen blijven worden;
- b. de regels van de bestemmingen Natuur en/of Water worden van overeenkomstige toepassing verklaard met dien verstande dat wanneer gewijzigd wordt in de bestemming Water dit uitsluitend ten behoeve van de beekdalontwikkeling mag geschieden.

34.3 Wijziging ten behoeve van vergroten/verkleinen dubbelbestemming Leiding

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

- a. de noodzaak van de aanleg/verplaatsing van leidingen is aangetoond;
- b. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van de betreffende bestemming;
- c. bij de keuze van een traject rekening wordt gehouden met de (externe) veiligheid van andere
- d. nabijgelegen bestemmingen.



34.4 Wijziging ten behoeve van watergangen en regenwaterbuffers

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen in de bestemming Water en/of in de dubbelbestemming Waterstaat - Beschermingszone waterstaat ten behoeve van het aanleggen van watergangen, waaronder regenwaterbuffers, en het renatureren van bestaande watergangen, waaronder hermeandering, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak daartoe in het belang van een adequaat waterhuishoudkundig beheer is aangetoond;
- b. agrarische bedrijfsdoeleinden niet onevenredig worden geschaad;
- c. natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. ruimtelijke inpassing in het landschap is verzekerd;
- e. het renatureren van bestaande watergangen plaatsvindt binnen een zone van 20 meter aan weerszijden van de bestaande loop van de watergang en binnen de aanduiding 'beekdal'.

Artikel 35 Algemene procedureregels

35.1 Afwijking van het bestemmingsplan

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

35.2 Toepassen nadere eisen regeling

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

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

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

35.4 Toepassen algemene wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van de algemene wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.



Artikel 36 Overige regels

36.1 Prioriteit van dubbelbestemmingen

- a. Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming;
- b. Waar dubbelbestemmingen samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de regels van de bestemming Leiding - Gas;
 2. in de tweede plaats de regels van de bestemming Leiding - Brandstof;
 3. in de derde plaats de regels van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
 4. in de vierde plaats de regels van de bestemming Leiding - Leidingstrook;
 5. in de vijfde plaats de regels van de bestemmingen Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 3;
 6. in de zesde plaats de regels van de bestemming Waterstaat - Regenwaterbuffer;
 7. in de zevende plaats de regels van de bestemming Waterstaat - Beschermingszone waterstaat;
 8. in de achtste plaats de regels van de bestemming Waarde - Ecologie.



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 37 Overgangsrecht

37.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

37.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub 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 in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het 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.

37.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.



Artikel 38 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Born - Geleen'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De voorzitter,

.....

De griffier,

.....

