

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Buitengebied 2' van de gemeente Valkenswaard;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0858.BPbuitengebied2-ON01 met de bijbehorende regels (en bijlagen);

### 1.3 verbeelding

de kaart, waarop de bestemmingen en aanduidingen van de gronden die in het plangebied zijn gelegen, zijn aangegeven en zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

### 1.4 aanduiding

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

### 1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.6 aan-huis-verbonden beroep

het in een woning (met inbegrip van aangebouwde bijbehorende bouwwerken) beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, consument verzorgend of hiermee gelijk te stellen gebied, waaronder ook begrepen kappers, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt;

### 1.7 aardkundige waarden

waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen en vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem van belang zijn;

### 1.8 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

### 1.9 achtergrondbelasting

De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie;

### 1.10 agrarisch bedrijf

inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, waarbij onderscheidt wordt gemaakt in:

a. een (vollegroonds)teeltbedrijf,

- b. een veehouderij,
- c. een glastuinbouwbedrijf,
- d. een overig-agrarisch bedrijf;

#### **1.11 agrarisch deskundige**

een door het bevoegd gezag aan te wijzen algemeen erkende en onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van landbouw en tuinbouw;

#### **1.12 agrarisch grondgebruik**

bedrijfsmatig en/of hobbymatig agrarisch gebruik van grond dat is gericht op:

- het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of;
  - het houden van dieren,
- met uitzondering van moestuinen buiten de daarvoor aangewezen gebieden;

#### **1.13 agrarisch natuurbeheer**

Onder agrarisch natuur- en landschapsbeheer verstaat men alle maatregelen die boeren nemen op en rond hun bedrijf voor natuur en landschap, voor het behouden en/of ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden, van bijzondere natuur en zeldzame soorten, van cultuurhistorische waarden, door natuurbeheersmaatregelen op landbouwgronden uitgevoerd door boeren gecombineerd met de agrarische bedrijfsvoering;

#### **1.14 agrarisch technisch hulpbedrijf**

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, waaronder loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking;

#### **1.15 agrarisch verwant bedrijf**

een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, tuin-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.

#### **1.16 arbeidsmigrant**

persoon die vanuit een ander land naar Nederland komt met als doel arbeid te verrichten en inkomen te verwerven en zijn hoofdverblijf elders heeft.

#### **1.17 archeologisch onderzoek**

onderzoek verricht door of namens de gemeente of door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingvergunning ex artikel 9.6 van de Erfgoedwet (of voor de betreffende werkzaamheden een vergunning heeft van de minister van OCW) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

#### **1.18 archeologische waarden**

de waarden, die aan gronden zijn toegekend in verband met de daar aanwezige archeologische relictten;

#### **1.19 architectonische waarden**

de waarden, die aan een gebouw zijn toegekend vanwege de karakteristieke bouwkunst, bouwstijl of bouwvorm;

### **1.20 bebouwde kom**

bebouwde kom als bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet 1994;

### **1.21 bebouwing**

gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;

### **1.22 bebouwingscluster**

vlakvormige verzameling van bebouwing, geheel of gedeeltelijk, in Landelijk gebied;

### **1.23 bebouwingsconcentratie**

bebouwingslint of bebouwingscluster;

### **1.24 bebouwingslint**

min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg, geheel of gedeeltelijk, in landelijk gebied;

### **1.25 bebouwingspercentage**

Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

### **1.26 bed & breakfast**

een voorziening in een (bedrijfs)woning en/of in bijbehorende bouwwerken voor overnachting met het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de woonfunctie en uitgevoerd door de bewoner;

### **1.27 bedrijf**

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

Meerdere inschrijvingen van bedrijven bij de Kamer van Koophandel op hetzelfde bouwperceel is mogelijk, mits er sprake is van een juridische, economische en functionele binding tussen de diverse bedrijven;

### **1.28 bedrijfsmatige exploitatie:**

het via een bedrijf/stichting of ander rechtspersoon exploiteren en beheren van een verblijfsrecreatief complex of recreatieverblijven gericht op het als onderneming jaarlijks aanbieden van recreatief verblijf aan meerdere, steeds wisselende personen, die hun hoofdverblijf elders hebben;

### **1.29 bedrijfsgebouw**

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

### **1.30 bedrijfswoning**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. Dit met inbegrip van een binnen het bouwvlak gelegen plattelandswoning;

### **1.31 beeldbepalend pand**

Een pand dat door zijn uiterlijke verschijningsvorm, historische bouwkunst en ligging kenmerkend is voor de omgeving en is opgenomen in de lijst met beeldbepalende panden uit 'Lijst Cultuurhistorische Waardevolle Objecten – sterstatus 22-5-2019' of diens opvolgers;

### **1.32 beeldkwaliteit:**

het samenstel van de beoordeling van:

- a. de plaats van de bebouwing in het verleden en nu;
- b. de maten en verhoudingen van de gebouwen in het verleden en nu;
- c. het ritme of patroon van de bebouwing langs de weg in het verleden en nu;
- d. de beplanting langs de openbare weg en op particuliere gronden;
- e. het materiaalgebruik voor de bebouwing en de straat;
- f. kenmerkende objecten zoals een molen, kerk, bos, houtwal, kunst e.d.;
- g. staat van verzorging, detaillering en onderhoud van gebouwen, weg- en bermonderhoud, verlichting e.d.;
- h. abiotische omgeving, patronen en structuren.

### **1.33 beeldkwaliteitsplan Achterste Brug**

Het Beeldkwaliteitsplan Achterste Brug dat op 24 september 2020 door de raad is vastgesteld en zoals opgenomen in bijlage 11;

### **1.34 beperkingen veehouderij**

gebied waar de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen zijn beperkt;

### **1.35 bergbezinkbassin**

een (rand)voorziening in een rioelstelsel ten behoeve van de (tijdelijke) berging van overtollig rioelwater.

### **1.36 bestaande situatie**

- a. bij bouwwerken: een legaal bouwwerk dat op het tijdstip van ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan reeds aanwezig of in uitvoering was, dan wel gebouwd mocht worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. bij gebruik: het legale gebruik van grond en bouwwerken dat reeds plaatsvond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met uitzondering van het gebruik dat reeds (zonder omgevingsvergunning) plaatsvond op genoemd tijdstip en in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- c. bij bebouwing voor mestbewerking: onder de bestaande gebruiksoppervlakte wordt verstaan, de gebruiksoppervlakte die op 13 juni 2017 legaal aanwezig of in uitvoering was, of mag worden gebouwd krachtens een vóór 13 juni 2017 verleende vergunning;
- d. bij veehouderijen: onder de bestaande oppervlakte van een dierenverblijf wordt verstaan, de oppervlakte dierenverblijf die op 17 maart 2017 legaal aanwezig was, of mag worden gebouwd krachtens een vóór 17 maart 2017 verleende vergunning;
- e. bij veehouderijen: onder de oppervlakte van bestaande gebouwen en bestaande bouwwerken wordt verstaan, geen gebouwen zijnde, de oppervlakte die op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was, of mag worden gebouwd krachtens een vóór 21 september 2013 verleende vergunning;

- f. bij geitenhouderijen: onder de bestaande oppervlakte van een dierenverblijf wordt verstaan de oppervlakte dierenverblijf die op 7 juli 2017 legaal aanwezig of in uitvoering was of mag worden gebouwd krachtens een vóór 7 juli 2017 verleende vergunning.

#### **1.37 bestaand bouwperceel**

bouwperceel waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken op een bouwvlak met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> toestaat;

#### **1.38 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

#### **1.39 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### **1.40 bevoegd gezag**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

#### **1.41 BEX**

Bedrijfsspecifieke Excretie: is een instrument voor melkveehouders die af willen wijken van de excretieforfaits voor melkvee in de Uitvoeringsregeling Meststoffenwet

#### **1.42 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Als bij de regels voor bijbehorende bouwwerken nadrukkelijk de (bedrijfs)woning wordt genoemd gelden deze regels alleen voor de woning;

#### **1.43 boomteelt(bedrijf)**

een (vollegronds)teelt(bedrijf) gericht op het telen van laan- en sierbomen, vruchtbomen en (sier)heesters;

#### **1.44 Besluit Omgevingsrecht (Bor)**

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

#### **1.45 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;

#### **1.46 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

#### **1.47 bouwlaag**

Doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen;

#### **1.48 bouwperceel**

aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan;

#### **1.49 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

#### **1.50 bouwvlak**

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

#### **1.51 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;

#### **1.52 BZV (Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij)**

Instrument waarin maatregelen zijn benoemd ter bevordering van de transitie naar zorgvuldige veehouderij voor individuele bedrijven, als opgenomen in de 'Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij' (versie 2.1) en haar opvolgers;

#### **1.53 constructie**

alles wat herleidbaar uit twee of meer delen is samengevoegd en of een manier waarop twee onderdelen zijn samengevoegd;

#### **1.54 cultuurhistorische waarden**

waarden van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden;

#### **1.55 cultuurhistorisch waardevolle bebouwing**

bebouwing die van cultuurhistorische waarde wordt geacht op typering, architectuur, landschappelijke en/of stedenbouwkundige situering, bijzondere vormgeving, bijdrage aan herkenbaarheid van de omgeving en/of gaafheid en karakteristieke elementen en bepalend voor de identiteit van een plek of gebied en aanknopingspunten biedend voor toekomstige ontwikkelingen;

#### **1.56 dagbesteding**

voorziening waar aan ouderen, mensen met een handicap, mensen met psychiatrische problemen of in het kader van een re-integratietraject een zinvolle invulling van de dag wordt geboden, zonder dat daar een overnachting ter plaatse mee gepaard gaat.

#### **1.57 dagrecreatie**

recreatief verblijf, met daarin voorzieningen voor dagrecreatief gebruik, daaronder pantry en wc.

#### **1.58 dagrecreatieve voorzieningen**

voorzieningen, zoals picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden, speeltuinen en banken, ten behoeve van extensieve dagrecreatie;

#### **1.59 de naar de weg gekeerde bouwgrens**

de bouwgrens aan de zijde van de weg;

### **1.60 de van de weg afgekeerde bouwgrens**

de bouwgrens aan de zijde van het achtererfgebied;

### **1.61 detailhandel**

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

### **1.62 dienstverlening**

het verlenen van diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, al dan niet door middel van een baliefunctie, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

### **1.63 diepwortelende beplanting**

meerjarige beplanting met houtige wortels, welke onder algemene omstandigheden dieper wortelt dan 1 meter;

### **1.64 dierenpension**

een bedrijf gericht op de dag- en/of nachtopvang van huisdieren, inclusief de verzorging ervan;

### **1.65 dierenverblijven**

een (gedeelte van een) overdekte ruimte en de bijbehorende intensief gebruikte uitloop voor het houden van landbouwhuisdieren, inclusief de daartoe behorende voorzieningen;

### **1.66 ecologische verbindingzone (evz):**

een als zodanig in een bestemmingsplan aangeduid langgerekt gebied waarbinnen verbindende landschapselementen zijn of worden gerealiseerd.

### **1.67 erf**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

### **1.68 erfafscheiding**

een bouwwerk als bedoeld in artikel 2 lid 12 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

### **1.69 erotische dienstverlening**

elke vorm van erotische dienstverlening met een bedrijfsmatig karakter zoals erotische massage, escortservice, parenclub, prostitutie, seksbioscoop, seksclub, sekstheater en dergelijke.

### **1.70 extensieve dagrecreatie**

vormen van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, het gebruik van gronden als ligweides en picknick-plaats, die plaatsvinden in gebieden waar de hoofdfunctie een andere is;

### **1.71 extensief agrarisch medegebruik**



een vorm van grondgebonden landbouw, zoals beweiding in lage veebezetting en de verbouw van akkerproducten met uitzondering van maïs, in hoofdzaak gericht op de instandhouding en/of vergroting van de natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;

#### **1.72    extensief recreatief medegebruik**

het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen en ruitersport, alsmede route-ondersteunende voorzieningen zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

#### **1.73    faunavoorziening**

voorzieningen die de verbinding tussen twee gebieden mogelijk maken of de kans op faunaslachtoffers beperken, zoals ecoducten, looprichels, faunatunnels en ecoduikers;

#### **1.74    faunavriendelijke verlichting**

verlichting die zo min mogelijk verstoring veroorzaakt van de ter plaatse voorkomende fauna;

#### **1.75    gastenverblijf**

een gebouw bedoeld voor het kortstondig verblijf van kopers van dieren die ter plaatse verhandeld worden en/of bezoekers van een evenement;

#### **1.76    gebouw**

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

#### **1.77    geluidszoneringsplichtige inrichting**

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

#### **1.78    gebruikgerichte paardenhouderij**

een paardenhouderij waar het gebruik van paarden in de vorm van het berijden van of het menen met paarden, voorop staat, ten behoeve van recreatie en sport. Pensionstalling is eveneens een vorm van gebruikgerichte paardenhouderij;

#### **1.79    glastuinbouwbedrijf**

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt;

#### **1.80    groenblauwe mantel**

gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzone of die deze verbinden;

#### **1.81    groenvoorziening**

Vormen van beplanting en groen, die niet zijn aan te merken als agrarische bodemexploitatie;

#### **1.82    groepsaccommodatie**

Een gebouw dat geheel of gedeeltelijk is ingericht voor het bedrijfsmatig verschaffen van tijdelijk recreatief nachtverblijf in groepsverband in permanent daarvoor ingerichte ruimten aan personen, die hun hoofdverblijf elders hebben;

#### **1.83    grondgebonden veehouderij**

veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie;

Hierbij dient tenminste voldaan te worden aan de criteria uit de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (versie 2.1) dan wel haar opvolgers;

#### **1.84 groom**

- A) iemand die zich bezighoudt met de dagelijkse verzorging van een paard en het assisteren van een ruiter; iemand die rijpaarden verzorgt
- B) rijder van een koetsier; ook: rijder van een menner tijdens een menwedstrijd; hulpkoetsier

#### **1.85 groomverblijf**

een verblijfsruimte in of aan het bedrijfsgebouw met paardenstallen voor de tijdelijke huisvesting van een verzorger van paarden (groom of stalknecht), zodanig gepositioneerd dat de dieren dag en nacht onder direct toezicht staan;

#### **1.86 GVE (groot vee-eenheid)**

eenheid waarmee de fosfaatproductie van landbouwhuisdieren wordt uitgedrukt en waarbij 1 GVE overeenkomt met de fosfaatproductie van één melkkoel;

#### **1.87 grondgebonden teeltbedrijf**

agrarisches bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;

#### **1.88 handel in volumineuze goederen**

detailhandel in goederen van grote omvang, waaronder in ieder geval worden begrepen: bouwmarkten, keuken-, sanitair- en tegelbedrijven, alsmede handel in grove bouwmaterialen, meubelen (meubelmarkten), auto's, caravans, boten, tenten, tapijt en vloerbedekking;

#### **1.89 hemelwaterberging**

Een voorziening gelegen boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand, waarin regenwater tijdelijk kan worden opgeslagen.

#### **1.90 hippisch sportcomplex**

een bedrijf dat zich richt op op het voortbrengen (fokken), africhten en/of trainen en/of verhandelen van paarden en/of zich richt op stalling en/of het inzetten van paarden ten behoeve van de recreatie en sport (gebruiksgerichte en productiegerichte paardenhouderij);

#### **1.91 hippische voorzieningen**

onoverdekte voorzieningen, al dan niet in de vorm van een bouwwerk, ten behoeve van een hippisch bedrijf zoals paddocks, longeercirkel, stapmolen, aquatrainer, pistes en buitenbakken;

#### **1.92 hobbymatig agrarisch gebruik**

het telen van gewassen en dergelijke en/of het houden van dieren op niet bedrijfsmatige wijze, al dan niet ten behoeve van natuurbeheer;

#### **1.93 hokdierhouderij**

veehouderij met uitzondering van nertsenhouderij, melkrundveehouderij en schapenhouderij;

#### **1.94 hondenfokkerij**

een bedrijf gericht op het houden van honden ten behoeve van een fokkerij; een asiel of dierenpension valt hier niet onder;

#### **1.95 hoofdbestemming**

de belangrijkste functie(s) van een gebied, waarbinnen ook al dan niet van de hoofdbestemming afwijkende medebestemmingen zijn opgenomen;

#### **1.96 hoofdgebouw**

een gebouw dat op een bouwperceel of binnen bouwvlak door zijn aard, functie, constructie of afmetingen, danwel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken;

#### **1.97 hoogzit**

een uitkijkpunt in het kader van wildbeheer voor het waarnemen en voor zover de jachtwet dat toelaat, het afschieten van wilde dieren;

#### **1.98 horeca(-bedrijf)**

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of logies. Tot de hieronder genoemde categorieën Horeca 1, 2, 3 en 4 worden mede begrepen de niet genoemde, maar naar aard, omvang en uitstraling vergelijkbare horecasoorten

##### Horeca 1:

vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkel-/bedrijfsvoorzieningen en waarbij de activiteiten primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren en/of licht-alcoholische en niet-alcoholische dranken voor nuttiging al dan niet ter plaatse, zoals broodjeszaken, ijssalons, eethuisjes en lunchrooms;

##### Horeca 2:

vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, zoals restaurants, bistro's, (grand) cafés, hotels en pensions;

##### Horeca 3:

vormen van horeca-activiteiten die primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren voor nuttiging al dan niet ter plaatse alsmede daaraan ondergeschikt het verstrekken van licht-alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals cafetaria's, automatieken en afhaalhoreca;

##### Horeca 4:

vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken voor gebruik ter plaatse van alcoholische dranken zoals bars, discotheken en nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie.

#### **1.99 huishouden**

een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

#### **1.100 huisvesting van arbeidsmigranten:**

het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een (agrarisch) bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voor zover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.

#### **1.101 hulpgebouw**

Een gebouw dat dient als schuilhut voor het hobbymatig agrarisch gebruik in de vorm van het houden van dieren en het toebehorende dierenvoer, alsmede voor het schuilen van mensen en/of te gebruiken voor opslag van materieel ten behoeve van het beheer en onderhoud van de bijbehorende gronden.

### **1.102 hokdierhouderij**

veehouderij met uitzondering van nertsenhouderij, melkrundveehouderij en schapenhouderij

### **1.103 infiltratie**

het indringen van water in de bodem;

### **1.104 infiltratievoorziening**

Een constructie waarmee tijdelijk opgevangen (schoon) regenwater weg kan indringen c.q. passief kan infiltreren in de bodem;

### **1.105 Interim omgevingsverordening(lov):**

de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant, vastgesteld d.d. 25 oktober 2019, of diens rechtsopvolger.

### **1.106 kamerverhuur**

de verhuur van een woning of woongebouw via kameruitgifte, waarbij een pand door meerdere personen, die geen gezamenlijk huishouden vormen, wordt bewoond, en waarbij sprake is van woonruimtes, waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet).

### **1.107 kantoor**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van voornamelijk administratieve werkzaamheden en werkzaamheden;

### **1.108 kampeermiddel**

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen, geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

### **1.109 kamperen**

recreatief buitenverblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen;

### **1.110 kas**

agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 meter;

### **1.111 kleinschalig kamperen**

kamperen in de vorm van recreatief medegebruik op gronden met een andere hoofdfunctie, voor maximaal 25 kampeermiddelen, geen stacaravans zijnde en alleen in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

### **1.112 kleinschalige logiesaccommodatie**

een voorziening in een bijbehorend bouwwerk voor overnachting door groepen, als recreatieve nevenactiviteit, ondergeschikt aan de woonfunctie;

### **1.113 kwaliteitsverbetering van het landschap**

zie de voorwaarden zoals opgenomen in 48.1 Toepassing kwaliteitsverbetering

#### **1.114 kweekbak**

een niet voor mensen toegankelijk bouwwerk dat dient ter ondersteuning van het telen of verbouwen binnen een volkstuin;

#### **1.115 landbouw**

Akkerbouw, weidebouw, veehouderij, tuinbouw – waaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen- en elke andere vorm van bodemcultuur;

#### **1.116 landbouwhuisdieren**

landbouwhuisdieren, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit;

#### **1.117 landgoed**

ruimtelijk functionele eenheid bestaande uit bos of overige natuur, al dan niet in combinatie met agrarische gronden, met daarin een geconcentreerde vorm van karakteristieke (woon)bebouwing;

#### **1.118 landschappelijke inpassing**

het inpassen van een gebouw of gebruik van grond in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden en kenmerken, door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting zie bijlage Handreiking Kwaliteitsverbetering Landschap gemeente Valkenswaard en haar opvolgers;

#### **1.119 landschaps- of landschappelijke waarden**

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten;

#### **1.120 landschapselementen**

de verzameling van landschappelijke beplantingen en natuurlijke elementen, waaronder het navolgende verstaan wordt:

- landschappelijke beplantingen: begroeiingselementen in het agrarische gebied of langs wegen en paden, bestaande uit opgaande beplanting (bossages, houtwallen, houtsingels, hagen, boomgroepen, bomenrijen, solitaire bomen), zonder een hoofdfunctie bosbouw of houtteelt;
- natuurlijke elementen: een begroeiings- of abiotisch element in het agrarisch gebied of langs wegen en paden, overwegend bestaande uit niet-opgaande beplanting, zoals moerasjes, poelen, overhoeken, steilrand, e.d.;

#### **1.121 lichte geluidsversterkende voorzieningen**

geluidsversterkende voorzieningen in de vorm van microfoons en degelijke, die tot doel hebben akoestische muziekinstrumenten voor een groter publiek hoorbaar te maken;

#### **1.122 locatie gebonden horeca**

horeca in de categorie Horeca 2 als activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht nevensgeschikt is aan de ingevolge het bestemmingsplan al toegestane hoofdfunctie. De horeca-activiteit is van toegevoegde recreatieve waarde voor de locatie en zijn directe omgeving;

#### **1.223 logies**

bedrijfsmatig verblijf en/of nachtverblijf (altijd voor meerdere nachten) aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft.

**1.124 langeercirkel**

ruimte in de vorm van een cirkel, waarin aan een paard onder begeleiding een specifieke training gegeven kan worden;

**1.125 luifel**

een afdak aan een gebouw, al dan niet ondersteund;

**1.126 maaiveld**

de bovenkant van het ter plaatse aanwezige terrein op het grensvlak tussen ondergrond en lucht. "

**1.127 manege**

een agrarisch verwant bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden houdt, zulks in combinatie met een of meer van de volgende ondergeschikte activiteiten of ondergeschikte voorzieningen: het in pension houden van paarden, het houden van wedstrijden of andere evenementen.

**1.128 mantelzorg**

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

**1.129 medebestemming**

een bestemming/functie die als passend beschouwd wordt binnen de hoofdbestemming, zonder dat aan de beschrijving van de hoofdbestemming hoeft te worden voldaan;

**1.1230 mestbewerking**

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest;

**1.131 milieucategorie**

milieucategorie zoals omschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering

**1.132 Natuur Netwerk Brabant**

Natuur Netwerk Brabant zoals bedoeld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant of haar rechtsopvolgers;

**1.133 natuurwaarden**

de waarden die aan een gebied zijn toegekend in verband met het voorkomen van biotische en/of abiotische elementen die bijdragen aan de diversiteit en natuurlijkheid van een gebied;

**1.134 niet-agrarische bedrijven of functies**

een bedrijf/functie geen agrarisch bedrijf, agrarisch-verwant bedrijf, horecabedrijf of kampeerterrein zijnde, zoals een ambachtelijk bedrijf, een dienstverlenend bedrijf, een reparatiebedrijf, een bouwbedrijf, een ander productiebedrijf, een sportterrein of een andere dagrecreatieve voorziening;

#### **1.135 nevenfunctie**

activiteiten die in ruimtelijke zin een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale (bedrijfs)activiteiten zoals daartoe bestemd op een bouwperceel;

#### **1.136 nutsvoorzieningen**

voorzieningen t.b.v. het algemeen nut in ruime zin, zoals voorzieningen, installaties t.b.v. gas, water, elektriciteit en (tele)communicatie;

#### **1.137 observatieplatform/-toren**

bouwwerk om vanuit een hoog punt de wijde omgeving te kunnen bekijken. Een observatieplatform kent geen wanden en overkapping; een observatietoren wel;

#### **1.138 omgevingskwaliteit**

de kwaliteit van een plek of gebied die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde;

#### **1.139 omschakeling**

geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar de andere agrarische bedrijfsvorm;

#### **1.140 ondergeschikte detailhandel**

detailhandel als bedoeld in de 'Nota ondergeschikte detailhandel en internetverkoop';

#### **1.141 ondergeschikte horeca**

horeca in de categorie Horeca 1 als activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De horeca-activiteit is van zulke beperkte ruimtelijke omvang dat de (niet-horeca) functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

#### **1.1412 outdoor-recreatie**

recreatieve buitenactiviteiten in de vorm van challenge- en/of survivalparcours, paintball, lasergames en daarmee te vergelijken en andere sportieve buitenactiviteiten, al dan niet gebruikmakend van daartoe geëigende materialen en voorzieningen, zoals klimtouwen, touwbanen en dergelijke;

#### **1.143 overkapping**

een bouwwerk dat bestaat uit een dakconstructie met maximaal 1 eigen wand;

#### **1.144 overig-agrarisch bedrijf**

agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt;

#### **1.145 overtollige bebouwing**

bebouwing die na het beëindigen van de oorspronkelijke functie geen functie vervuld of kan vervullen voor de nieuwe functie;



#### **1.146 paardenbak**

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport op een speciaal aangelegde ondergrond, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

#### **1.147 paardenhouderij**

een overig agrarisch bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het fokken, houden, africhten, trainen en verhandelen van eigen en/of paarden van derden;

#### **1.148 paardrijvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van de paardensport in de vorm van paardenbakken, springweides, drafbanen, hindernissen, paddocks en vergelijkbare voorzieningen, met de daarbij behorende overige voorzieningen zoals verlichting.

#### **1.148 paddock**

een niet-begroeide uitloop, voorzien van omheining voor paarden om enige tijd vrij te bewegen;

#### **1.150 plattelandswoning**

een bedrijfswoning, voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die op grond van het bestemmingsplan, door een derde bewoond mag worden, welke met betrekking tot die inrichting voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop berustende bepalingen beschouwd wordt als onderdeel van die inrichting;

#### **1.151 peil**

- A) bij nieuw te bouwen hoofd-/bedrijfsgebouwen en -woningen en daarbij behorende bouwwerken: het bestaande maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang van het hoofd-/bedrijfsgebouw;
- B) bij bestaande gebouwen: de bovenkant van de begane grondvloer van bestaande gebouwen voor zover het peil afwijkend is van het onder a bepaalde;
- C) voor bouwwerken, geen gebouw zijnde of een afdak: het bestaande maaiveld ter plaatse;
- D) ter plaatse van water: de gemiddelde hoogte van de waterstand;

#### **1.152 prostitutiebedrijf**

een bedrijf, waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding als beroep wordt uitgeoefend;

#### **1.153 permanente bewoning**

gebruik van een ruimte als hoofdverblijf met daarbij inbegrepen overnachtingen;

#### **1.154 recreatieve nevenactiviteiten**

een al dan niet bedrijfsmatig recreatief gebruik van gronden dat ongeschikt is aan de hoofdfunctie van de bestemming waarbinnen deze recreatieve nevenactiviteit is toegestaan;

#### **1.155 recreatiewoning**

Gebouw of enig ander bouwwerk, ten behoeve van tijdelijk recreatief nachtverblijf voor personen, die hun hoofdverblijf elders hebben

#### **1.156 relatie**

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

#### **1.157 risicovolle inrichting**

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde/richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten;

#### **1.158 routegebonden horeca**

een laagdrempelige horecavoorziening, ingericht bij een (bedrijfs)woning, die de recreant een plek biedt om even te pauzeren en een (al dan niet ter plaatse aangeboden) versnapering tot zich te nemen en de voorziening voldoet aan de volgende eisen:

- ligging aan of vlakbij een bewegwijzerde fiets- of wandelroute, het knooppuntennetwerk of een Natuurpoort;
- toiletvoorziening aanwezig;
- geen bediend buitenterras, geen alcoholverkoop of verstrekking van maaltijden;

#### **1.159 ruimtelijke ontwikkeling**

bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is;

#### **1.160 scoutingactiviteiten**

Door een scoutinggroep georganiseerde vrijetijdsbesteding die tot doel heeft jongeren te ondersteunen bij het ontwikkelen van hun volledige fysieke, intellectuele, emotionele, sociale en spirituele capaciteiten als individuen en als leden van de samenleving, en aldus bijdragen tot de ontwikkeling van een betere wereld;

#### **1.161 seizoenarbeider**

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

#### **1.162 seksinrichting**

de 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 worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder ook begrepen een erotische-massage salon, al dan niet in combinatie met elkaar;

#### **1.163 stalderingsgebied**

gebied waarbinnen het oprichten van een dierenverblijf voor een hokdierhouderij is gekoppeld aan de sanering van een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij met als doel de regionale concentratie van vee te reguleren en verdere leegstand te voorkomen;

#### **1.164 standplaats**

een plaats bestemd voor het plaatsen van een tent, een tentwagen, een camper, een caravan, een stacaravan, of een tenthuisje geen recreatiewoning zijnde.

#### **1.165 statische opslag**

opslag van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals auto's, boten en caravans en dergelijke, met een verplaatsingsfrequentie van gemiddeld 1 keer per maand, uit te voeren door of ten behoeve van de eigenaar van het goed/de goederen.

#### **1.166 teeltondersteunende voorzieningen**

ondersteunende voorzieningen, die een onderdeel zijn van de bedrijfsvoering van een grondgebondenteeltbedrijf, te onderscheiden zijn de volgende categorieën:

- A) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist, met een maximum van 6 maanden, te onderscheiden in:
  1. lage tijdelijke voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter, zoals afdekfolies, insectengaas, acryldoek, lage tunnels, containervelden, aardbeientafels en dergelijke;
  2. hoge tijdelijke voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 2,5 meter, zoals hagelnetten en -kappen, schaduwhallen, wandelkappen;
- B) permanente teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd worden gebruikt, niet zijnde een kas, zoals containervelden, bakken op stellingen en regenkappen,
- C) overige teeltondersteunende voorzieningen, zoals boompalen, boomteelthekken en leidingen voor bodemverwarming, sproei- en druppelvoorzieningen;

#### **1.167 theetuin**

tuin met kleinschalige horecavoorziening waar men thee, andere dranken en versnaperingen kan nuttigen in een voor genoeg aangelegde en onderhouden privé-tuin;

#### **1.168 tuin**

een beplante, veelal afgesloten ruimte, grenzend aan een hoofdgebouw dat in verschillende vormen voor komt, zoals siertuinen met gazon, moestuinen met groente- en fruitplanten, bloemenperken en hagen.

#### **1.169 tuincentrum**

bedrijf, geheel of in overwegende mate gericht op detailhandel van en het leveren van (boom)kwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen, kamerplanten; dieren en dierproducten artikelen voor de aanleg en het onderhoud van tuinen en vijvers alsmede (tuin)inrichtingsartikelen en aanverwante artikelen;

#### **1.170 trekkershut**

een eenvoudig gebouw met beperkte inhoud en oppervlakte bestaande uit één ruimte, bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

#### **1.171 twee-aaneen gebouwde woning**

twee, al dan niet binnen dezelfde bestemming gelegen, aan elkaar gebouwde woningen onder 1 kap;

#### **1.172 vakantieappartement**

deel van een bestaand gebouw, dat ten behoeve van een ondergeschikte bedrijfsmatig geëxploiteerde nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf is ingericht en bestemd om uitsluitend door personen, wiens hoofdverblijven elders gelegen zijn, te worden gebruikt voor tijdelijk recreatief nachtverblijf;

#### **1.173 veehouderij**

agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren;

#### **1.174 verblijfsrecreatie**

- A) voor op de verbeelding aangegeven hulpgebouwen met de aanduiding 'verblijfsrecreatie':  
een activiteit waarbij de recreant voor een bepaalde tijd, maar tenminste één nacht in het recreatieverblijf verblijft;
- B) voor tot Recreatie - Verblijfsrecreatie bestemde locaties:  
een bedrijfsmatig geëxploiteerde activiteit in ruimten of voorzieningen welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie, pension, bed & breakfast of kampeermiddel door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben.

#### **1.175 voerplaats**

een bebouwde locatie waar voer wordt geplaatst voor dieren die daar vrije toegang tot hebben;

#### **1.176 volwaardig bedrijf**

een bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht en waarvan de continuïteit ook op langere termijn in voldoende mate is verzekerd;

#### **1.177 volkstuin**

Een particuliere tuin, niet zijnde een tuin die bij de woning ligt of bij de woonbestemming hoort.

#### **1.178 volkstuintencomplex**

Een verzameling van volkstuinten in verenigd verband;

#### **1.179 voorgevelrooilijn**

de naar het openbaar gebied toegekeerde bouwgrens en het verlengde van die grens;

#### **1.180 waterhuishoudkundige voorzieningen**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten en andere daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

#### **1.181 weekend**

zaterdagen en zondagen en algemeen erkende feestdagen of daarmee gelijkgestelde dagen als bedoeld in artikel 3 van de Algemene termijnenwet die op een vrijdag of maandag vallen;

#### **1.182 wonen**

het gehuisvest zijn in een woning;

#### **1.183 woning/wooneenheid**

een (gedeelte van een) gebouw, dat bestaat uit een complex van ruimten, dat uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

#### **1.184 woningsplitsing**

het opdelen van een bestemde woning in twee of meer zelfstandige woningen of wooneenheden;

#### **1.185 woonboerderij**

Één cultuurhistorisch waardevol gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in dezelfde bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten;

#### **1.186 zorgvuldige veehouderij**

Veehouderij, die door het treffen van maatregelen, onder andere gericht op landschap, het verder sluiten van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is ingepast in zijn omgeving, zoals opgenomen in de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij 2.1, dan wel diens opvolgers

## **Artikel 2 wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse grens van het bouwperceel;

### **2.2 bebouwde oppervlakte van een bouwperceel**

de gezamenlijke oppervlakten van de gebouwen, die op hetzelfde perceel zijn of mogen worden opgericht, daaronder de oppervlakten van kelderruimten onder maaiveld mede begrepen met uitzondering van parkeerkelders;

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

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

### **2.4 dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.5 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;

### **2.6 hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde**

van het hoogste punt van het bouwwerk tot aan het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitende afgewerkte terrein; hierbij worden niet meegerekend schoorstenen, antennes, balkonafscheidings en vergelijkbare afschermingen op niveau, alsmede andere ondergeschikte bouwelementen, voor zover geplaatst op of aan gebouwen;

### **2.7 inhoud van een bouwwerk, een gebouw zijnde**

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

Indien de bovenkant begane grondvloer 10 cm of minder boven peil ligt wordt de inhoud bepaald door de bovenzijde van de begane grondvloer;

### **2.8 inhoud van een bouwwerk, geen gebouw zijnde**

boven het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitende afgewerkte terrein, de buitenzijde van de wanden en de buitenzijde van afdekkingen;

### **2.9 lengte, breedte en diepte van een gebouw**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidsmuren;

### **2.10 oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.11 werking 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorische waarden'**

de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorische waarden' is:

- van toepassing op het aangeduide object inclusief de latere aanpassingen als die de aanduidingsgrens overschrijden;
- niet (meer) van toepassing indien het gehele object is vervangen.

## **2.12 transparantie**

bij de transparantie van een erf- of terreinafscheiding worden de volgende onderdelen niet meegerekend:

- bevestigingspalen met een dikte van 0,10 m;
- gaasbespanning met steundraden;
- hekwerken met spijlen met een onderlinge afstand van minimaal 0,1 m en een doorsnede van 1,0 cm.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Hoofdbestemmingen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A) agrarisch grondgebruik, met uitzondering van boomteelt ter plaatse van de gebieden welke mede zijn bestemd tot 'Waarde - Openheid';
- B) bestaande (vollegronds)teeltbedrijven, met uitzondering van boomteeltbedrijven in de gebieden welke mede zijn bestemd tot 'Waarde - Openheid';
- C) ter plaatse van onderstaande aanduidingen, een volwaardig bedrijf in hoofdzakelijk de beschreven functies:
- D) 'grondgebonden veehouderij';
- E) 'hokdierhouderij';
- F) e.e.a. met in achtname van artikel 3.4.1 en 3.4.2;
- G) ter plaatse van onderstaande aanduiding, een volwaardig bedrijf in uitsluitend de beschreven functie, tenzij ook ander gebruik is aangeduid;
- H) 'paardenhouderij';
- I) bestaande 'overige agrarische bedrijven', al dan niet in combinatie met een andere toegestane (hoofd)functie;
- J) bestaande onverharde (openbare) wegen;

met de daarbij behorende:

- 1. gebouwen;
- 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 3. tuinen, erven en terreinen;
- 4. groenvoorzieningen;
- 5. (onverharde) paden en perceelontsluitingen, al dan niet naar ingesloten andere bestemmingen;
- 6. parkeervoorzieningen;
- 7. water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen.

##### 3.1.2 Medebestemmingen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in artikel 3.1.1 mede bestemd voor:

- A) ter plaatse van de functie- en/of bouwaanduiding 'cultuurhistorische waarden', het behoud van cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in Bijlage 3 Cultuurhistorisch waardevolle panden en vlakken bij de regels;
- B) ter plaatse van onderstaande aanduidingen, de beschreven functies:
  - 1. 'specifieke vorm van maatschappelijk - buitenterrein dierenpension'; een als zodanig vergunde buitenren voor de dieren;
  - 2. 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'; de plattelandswoning
  - 3. 'zend-/ontvangstinstallatie';
- C) Uitsluitend ten behoeve van hobbymatig gebruik van gronden behorende bij gebouwen aangeduid met de 'specifieke bouwaanduiding - hulpgebouw' in het parapluplan Hulpgebouwen-Vakantieweek of modelvliegtuigterrein
- D) ter plaatse van een woning, aan-huis-verbonden beroepen;
- E) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vrijkomende agrarische bebouwing' kan de bestaande niet agrarische functie toegestaan welke naar aard en omvang niet mag worden vergroot; mits deze voorzien is van een ruimtelijke onderbouwing waarin milieubelasting, aanvaardbaarheid, sloop van overtollige



(bedrijfs)bebouwing, kwaliteitsverbetering, en gelet op zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik het verkleinen van het bouwperceel zijn onderbouwd en afgewogen.

- F) extensieve dagrecreatie;
- G) bestaande nevenfuncties.

### **3.2 Bouwregels**

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 3.1.1 omschreven bestemmingen en medebestemmingen, daarbij gelden de volgende bepalingen:

#### *3.2.1 Algemeen*

Voor het bouwen van bouwwerken en gebouwen ten behoeve van de bedrijfsvoering gelden de volgende bepalingen:

- A) Indien en voor zover van toepassing een ontwikkeling in dit bestemmingsplan is opgenomen, waarvoor in een eerder bestemmingsplan randvoorwaardelijke bepalingen zijn opgenomen die nog niet zijn gerealiseerd, blijven die randvoorwaardelijke bepalingen onverminderd van toepassing;
- B) Per bouwvlak is (bebouwing ten behoeve van) niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan, met dien verstande dat gekoppelde bouwvlakken als één bouwvlak worden aangemerkt;
- C) Alle voorzieningen ten behoeve van de bedrijfsvoering, zoals erfverhardingen, parkeervoorzieningen (met uitzondering van toegangswegen), (kuil)voeropslagen, bouwwerken en dergelijke zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan, tenzij anders is bepaald;
- D) De bij de bedrijfswoning behorende voorzieningen voor de voorgevel, zoals een siertuin en de daarin toegestane bijbehorende vergunningsvrije bouwwerken in het voorerfgebied volgens het Besluit omgevingsrecht (dan wel de opvolgende wet en regelgeving), zijn buiten het bouwvlak toegestaan tussen het bouwvlak en de openbare weg;
- E) voor alle toegelaten en/of middels een afwijkingsbesluit toe te laten functies en/of voorzieningen dient te worden voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein, conform Artikel 45 Algemene parkeerregel;
- F) het bouwvlak mag, voor zover de regels uit artikel 3.2 dat toelaten, volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
  1. de afstand van gebouwen tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd moet minimaal 18 m bedragen;
  2. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen moet minimaal 5 m bedragen;
- G) ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' mag geen bebouwing worden opgericht.

#### *3.2.2 Bedrijfsgebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de bedrijfsvoering (behalve kassen) gelden de volgende bepalingen:

- g. de goothoogte mag maximaal 5,5 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen;
- i. Het bouwen van gebouwen is conform artikel 2.71/2.73 IOV niet toegestaan indien hierdoor de bestaande oppervlakte dierenverblijf bij een veehouderij en geitenhouderij toeneemt.
- j. Het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij' is niet toegestaan indien hierdoor de bestaande oppervlakte gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, bij een veehouderij toeneemt.
- k. bij bedrijven bestemd tot 'paardenhouderij' is maximaal het bestaande legale oppervlak aan groom- en/of bewakingsverblijven toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenhouderij-voerplaats'

is een bouwwerk toegestaan met een hoogte van 2,5 meter, een oppervlakte van maximaal 40 m<sup>2</sup> en slechts voorzien van 1 wand.

### 3.2.3 *Bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- A) binnen het bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning per bedrijf toegestaan, tenzij op de verbeelding de aanduiding;
- B) 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, dan geldt dit aantal als maximum;
- C) 'bedrijfswoning' is opgenomen dan is alleen daar een bedrijfswoning toegestaan;
- D) de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;
  - 1. de goothoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 5,5 meter bedragen;
  - 2. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 10 meter bedragen;
- E) bij vervangende nieuwbouw dient de bedrijfswoning voor minimaal 70% op de bestaande funderingen te worden gesitueerd.

### 3.2.4 *Plattelandswoningen*

Voor het bouwen van plattelandswoningen gelden de volgende bepalingen:

- A) een plattelandswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- B) de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan de bestaande vergunde inhoud;
- C) de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
- D) de bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
- E) bij vervangende nieuwbouw dient de plattelandswoning voor minimaal 70% op de bestaande funderingen te worden gesitueerd.
- F) In afwijking van het bepaalde onder sub e is vervangende nieuwbouw niet toegestaan op de locatie van een reeds afgestoten bedrijfswoning of een bedrijfswoning die reeds in gebruik is als plattelandswoning.

### 3.2.5 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfs-/plattelandswoningen gelden de volgende bepalingen:

- A) de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte mag maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen per woning;
- B) de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- C) de bouwhoogte mag maximaal 5,5 meter bedragen;
- D) bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd;
- E) de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de woning mag maximaal 20 meter bedragen.

### 3.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- A) de bouwhoogte van silo's mag maximaal 15 meter bedragen;
- B) de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevelrooilijn en binnen het bouwvlak van de bedrijfswoning mag maximaal 1,50 meter bedragen;
- C) de bouwhoogte van erfafscheidingen buiten het bouwvlak mag maximaal 1,50 meter bedragen, waarbij het bouwwerk een transparantie heeft van minimaal 75% per m<sup>2</sup>;
- D) de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd op 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning mag maximaal 2 meter bedragen;
- E) de bouwhoogte van warmtebuffers, CO<sub>2</sub>- en vergistingsinstallaties en kleine windmolens mag maximaal 10 meter bedragen;

- F) de inhoud van mestopslagsilo's mag niet meer bedragen dan aantoonbaar voor de eigen mestproductie noodzakelijk is;
- G) ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' is een zend- en ontvangstinstallatie toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 40 meter;
- H) de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 meter bedragen;
- I) de bouwhoogte van overige bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- J) bebouwing ten behoeve van mestbewerking van derden is niet toegestaan;
- K) de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- L) Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij' is niet toegestaan indien hierdoor de bestaande oppervlakte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een veehouderij toeneemt.

### 3.2.7 Paardrijvoorzieningen

Voor het bouwen van paardrijvoorzieningen bij bedrijven aangeduid als 'paardenhouderij' gelden de volgende bepalingen:

- A) de voorzieningen mogen enkel worden gerealiseerd binnen de aanduiding 'paardenhouderij';
- B) per paardenbak zijn maximaal 6 lichtmasten toegestaan;
- C) de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- D) nieuwe lichtmasten dienen voorzien te zijn van faunavriendelijke ledverlichting;
- E) lichtmasten zonder faunavriendelijke ledverlichting binnen een afstand van 100 meter tot gronden met de bestemming Natuur niet zijn toegestaan.

### 3.2.8 Teeltondersteunende voorzieningen

- A) Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen buiten de Groenblauwe-mantel binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen: het gezamenlijk oppervlak van permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van kassen mag maximaal 5.000 m<sup>2</sup> bedragen;
- B) De bouwhoogte mag maximaal 6 meter bedragen.
- C) Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het agrarische bouwvlak gelden de volgende bepalingen:
  1. uitsluitend tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen mogen buiten een bouwvlak worden gebouwd;
  2. de bouwhoogte mag maximaal 2,5 meter bedragen;
  3. de bouwhoogte van hagelnetten, boompalen en boomteelthekken mag maximaal 4,5 meter bedragen;
  4. overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van leidingen mogen alleen in of op de grond aangebracht worden.
- D) teeltondersteunende voorzieningen (kassen) zijn niet toegestaan binnen gebieden die vallen onder de Groenblauwe mantel zoals bedoeld in artikel 3.57 IOV.

## 3.3 Afwijken van de bouwregels

### 3.3.1 Voor het bouwen van nieuwe hulpgebouwen binnen de kernrandzone

Vervallen, zie hiervoor paraplubestemmingsplan Hulpgebouwen

### 3.3.2 Voor bedrijfsgebouwen voor dierenverblijven van veehouderijen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 sub d onder de voorwaarden dat:

- A) maatregelen worden getroffen en in stand worden gehouden, die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij (BZV en haar opvolgers)

- B) de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit, met een veilige, gezonde-leefomgeving inpasbaar is in de omgeving;
- C) is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- D) is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m<sup>3</sup>;
- E) een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling;
- F) meer bebouwing alleen noodzakelijk is in verband met het dierenwelzijn;
- G) er geen toename is van het aantal landbouwhuisdieren;
- H) het bouwvlak niet groter is dan 1,5 ha;
- I) de goothoogte maximaal 5,5 meter mag bedragen;
- J) de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen.
- K) ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - stalderingsgebied' is de toename van de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor een hokdierhouderij uitsluitend toegestaan als bewijs is overlegd dat:
  1. binnen het stalderingsgebied bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of door herbestemming waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd;
  2. voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere regeling;
  3. de oppervlakte van de sanering onder 1. tenminste:
    - 120% bedraagt van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen, in geval van sloop;
    - 200% bedraagt van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen, in geval van herbestemming;
- m. uitbreiding van de bestaande geitenhouderij is toegestaan als:
  1. de toename van de oppervlakte dierenverblijf voor de geitenhouderij is ingegeven vanuit een dierenwelzijnsconcept zonder toename van het aantal geiten die de geitenhouderij krachtens een omgevingsvergunning milieu, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder e, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, of de omgevingsvergunning beperkte milieutoets, bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder i, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of melding, bedoeld in artikel 1.10 Activiteitenbesluit milieubeheer, op 7 juli 2017 mag houden;
  2. het dierenwelzijnsconcept per aanwezige melkgeit ten minste 1,30 m<sup>2</sup> dierenverblijf hanteert.

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 sub d, ten behoeve van uitsluitend de uitbreiding en/of nieuwbouw van niet-dierenverblijven binnen de bouwvlakken onder de voorwaarden dat:

- A) er sprake is van een aantoonbaar bedrijfsmatige noodzakelijke uitbreiding;
- B) er een advies is verkregen van een agrarisch deskundig adviseur;
- C) de ontwikkeling niet is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij', tenzij er maatregelen worden getroffen en in stand worden gehouden, die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij.

#### 3.3.4 Voor het bouwen en uitbreiden voor mestbewerking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.6 sub j om op een bestaand bouwperceel te voorzien in een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking of de vestiging van mestbewerking als:

- A) het bouwperceel ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;

- B) de mest met pijpleidingen wordt aangevoerd vanaf de locatie waar de mest wordt geproduceerd;
- C) ten minste 50 % van het volume van de mest wordt omgezet in loosbaar water;
- D) de op-, overslag en verwerking van producten niet in de openlucht plaatsvindt;
- E) de mestbewerking vanuit het oogpunt van een veilige en gezonde leefomgeving en de zorg voor een goede omgevingskwaliteit, inpasbaar is in de omgeving;
- F) de landschappelijke inpassing ten minste 15 % van de omvang van het bouwperceel bedraagt;
- G) een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling.

Rekening houdend dat:

- 1) als gebruiksoppervlakte voor mestbewerking geldt de bestaande oppervlakte voor mestbewerking van bebouwing en de bestaande oppervlakte in gebruik voor mestbewerking op onbebouwde grond;
- 2) de afwijking niet van toepassing is op een bouwperceel binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij'.

### 3.3.5 Voor een ruimere bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 sub b ten behoeve van bouwen van een bedrijfsgebouw met een bouwhoogte van maximaal 13 meter onder de voorwaarden dat:

- A) de verruiming van de bouwhoogte aantoonbaar noodzakelijk is voor een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- B) het geen bebouwing voor een hokdierhouderij betreft;
- C) er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- D) pas gebouwd mag worden nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd;
- E) de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen worden geschaad;
- F) het bouwplan in overeenstemming is met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

### 3.3.6 Voor hogere afscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.6 sub c ten behoeve van het toestaan van erfafscheidingen van maximaal 2 meter onder de voorwaarden dat:

- A) het bouwwerk een transparantie heeft van minimaal 75% per m<sup>2</sup>;
- B) het bouwwerk in overeenstemming is met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

### 3.3.7 Voor bebouwing t.b.v. kleinschalig kamperen

Voor het bouwen ten behoeve van het kleinschalig kamperen, in combinatie met de afwijking van de gebruiksregels als bedoeld in artikel 3.5.3, gelden de volgende bepalingen:

- A) de bebouwing moet aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd worden;
- B) het totale oppervlak mag maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- C) de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- D) de bouwhoogte mag maximaal 5,5 meter bedragen.

### 3.3.8 Voor een hoogzit

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.6 voor het toestaan van een hoogzit, onder de voorwaarden dat:

- A) het vloeroppervlak maximaal 4 m<sup>2</sup> bedraagt;
- B) het oppervlak van het frame niet meer bedraagt dan 9m<sup>2</sup>;
- C) de bouwhoogte maximaal 8 meter bedraagt;

- D) de bouw plaatsvindt binnen 5 meter van een bosrand of houtsingel.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.4.1 Voor bebouwing van andere bedrijven*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a en toestaan dat maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gerealiseerd c.q. wordt gebruikt ten behoeve van een tweede agrarisch bedrijf, onder de voorwaarden dat:

- A) het bedrijf gebruik maakt van direct aan het betrokken bouwvlak grenzende gronden;
- B) het geen dierenverblijf betreft.

#### *3.4.2 Bedrijfstypen per locatie*

Op elke agrarische bedrijfslocatie is een bestaand (vollegronds)teeltbedrijf toegestaan, hetzij als hoofdtak, hetzij als neventak bij een veehouderijbedrijf, tenzij het is aangeduid als een 'paardenhouderij'.

Op een intensief veehouderijbedrijf is een (menging met) grondgebonden veehouderij toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' sprake dient te zijn van algehele beëindiging van het intensief veehouderijbedrijf.

#### *3.4.3 Strijdig agrarisch gebruik*

Tot een strijdig agrarisch gebruik wordt in elk geval gerekend:

- A) het gebruiken van bouwwerken op een niet-veehouderijlocatie voor veehouderij;
- B) het gebruiken van bouwwerken op een niet als zodanig aangegeven locatie voor hokdierhouderij;
- C) indien er sprake is van een veehouderij, het niet op de grond huisvesten van dieren binnen gebouwen, al dan niet in hokken, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waarvoor ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- D) het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding of herhuisvesting van de veestapel (niet zijnde paarden) welke op 17 maart 2017 vergund was of nadien vergund is of kan worden, is niet toegestaan, tenzij aan het gestelde in artikel 3.3.2 wordt voldaan;
- E) mestbewerking van buiten de eigen inrichting.
- F) de toename van de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor een veehouderij en geitenhouderij door het oprichten van gebouwen of door het in gebruik nemen van een aanwezig gebouw als dierenverblijf.

#### *3.4.4 Strijdig overig gebruik*

Tot een strijdig overig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van:

- A) de gronden en/of bouwwerken voor:
- B) glastuinbouwbedrijven
  1. kamerverhuur en/of logies;
  2. Bed & Breakfast;
  3. seksinrichtingen;
  4. de opslag van goederen anders dan ten behoeve van de bestemming;
  5. de opslag van goederen buiten de bebouwing met een totale opslaghoogte van meer dan 4 meter;
  6. lichtmasten en lichtreclame, met uitzondering van lichtmasten ten behoeve van de verkeersfunctie, paardenbakken en erfverlichting;
- C) bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;



- D) gronden als erf zoals bedoeld in artikel 1 Besluit omgevingsrecht en de opvolgers van deze regelgeving, voor zover de grond niet is belegd met de in 3.1.2 aangegeven aanduidingen of is gelegen binnen 5 meter rondom gebouwen aangeduid met 'specifieke vorm van recreatie - dagrecreatie';
- E) Aan-huis-verbonden beroep de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, mits:
  - 1) de hiertoe benodigde vloeroppervlakte maximaal 50 m<sup>2</sup> bedraagt, zulks met inbegrip van bijbehorende bouwwerken;
  - 2) degene die de bedrijfsvoering van het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, ook de bewoner van de woning is;
  - 3) bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
  - 4) geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

#### 3.4.5 Voor nevenfuncties

Nevenfuncties zijn toegestaan onder de voorwaarden dat:

- A) het bepaalde onder 3.1.2 onder d onverkort van toepassing blijft;
- B) het gaat om activiteiten vermeld als "Toegestaan" in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de Bijlage bij de regels of daarmee vergelijkbaar zijn;
- C) er geen afzonderlijke hoofdfunctie ontstaat;
- D) er geen zelfstandige baliefunctie ontstaat;
- E) er geen detailhandel ontstaat met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- F) voorlichting en educatie is toegestaan over het ter plaatse gevestigde bedrijf, plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing met een maximum oppervlak van 100 m<sup>2</sup>;
- G) de nevenfuncties milieu hygiënisch inpasbaar te zijn;
- H) er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- I) de nevenfuncties voor zover van toepassing voorzien worden van een gebiedseigen landschappelijke inpassing, al dan niet in het kader van een kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in art. 48.1;
- J) in voorkomend geval pas gebouwd mag worden nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd;
- K) de nevenfuncties niet mogen leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- L) er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.
- M) ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' zijn nevenfuncties bij een intensief veehouderijbedrijf niet zijn toegestaan.

#### 3.4.6 Paardenbakken

Het gebruik van gronden voor paardenbakken is toegestaan, onder de voorwaarden dat:

- A) per bedrijfswoning maximaal één paardenbak is toegestaan;
- B) de paardenbak uitsluitend binnen het bouwvlak is toegestaan;
- C) de paardenbak uitsluitend bedoeld is voor hobbymatig (agrarisch) gebruik;
- D) de oppervlakte maximaal 1.200 m<sup>2</sup> bedraagt;
- E) de bouwhoogte van de omheining maximaal 1,55meter bedraagt;
- F) de paardenbak in overeenstemming is met de beeldkwaliteitseisen, zoals opgenomen in bijlage in de 'Regeling hulpgebouwen en paardenbakken';
- G) ten aanzien van de lichtmasten de volgende regels gelden:
  - 1. per paardenbak zijn maximaal 4 lichtmasten toegestaan;
  - 2. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
  - 3. nieuwe lichtmasten dienen voorzien te zijn van faunavriendelijke ledverlichting;

4. lichtmasten binnen een afstand van 100 meter tot gronden met de bestemming 'Natuur' niet zijn toegestaan.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *3.5.1 Algemeen*

Navolgende afwijkingsbevoegdheden zijn niet van toepassing op plattelandswoningen.

#### *3.5.2 Voor bebouwing van andere bedrijven*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a en toestaan, dat maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gerealiseerd c.q. wordt gebruikt ten behoeve van een ander agrarisch bedrijf, onder de voorwaarden dat:

- A) het bedrijf gebruik maakt van direct aan het betrokken bouwvlak grenzende gronden;
- B) het geen dierenverblijf betreft, mits voorzien van een ruimtelijke onderbouw, waarin milieubelasting, aanvaardbaarheid en gelet op zorgvuldig en zuinig zijn afgewogen.
- C)

#### *3.5.3 Voor kleinschalig kamperen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.1, al dan niet in combinatie met de afwijking als bedoeld in artikel 3.3.7 of 23.4.1, ten behoeve van kleinschalig kamperen, onder de voorwaarden dat:

- A) de afwijking alleen verleend kan worden als gebruik bij een bedrijfswoning;
- B) de afstand van kampeermiddelen tot de grens van het bouwvlak mag maximaal 150 m bedragen;
- C) het gebruik geen overmatige overlast voor de (woon)omgeving oplevert;
- D) het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt;
- E) er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- F) het terrein pas gebruikt mag worden nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd.

#### *3.5.4 Voor Bed & Breakfast*

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.1 ten behoeve van Bed & Breakfast, mits:

- A) het gebruik geen overmatige overlast voor de (woon)omgeving oplevert;
- B) het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt.

#### *3.5.5 Voor aan-huis-verbonden beroep*

Met een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.5 ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> (met inbegrip van bijbehorende bouwwerken), onder de voorwaarden dat:

- A) het overige bepaalde in artikel 3.4.5 onverkort van toepassing is;
- B) het gebruik geen ernstige onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert, dan wel afbreuk doet aan het landschap;
- C) het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt;
- D) het gebruik geen publieksgericht karakter heeft.

#### *3.5.6 Voor nevenfuncties*



Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.1 en artikel 3.4.5 onder b ten behoeve van het toestaan van één of meerdere nevenfuncties, voor zover het gaat om activiteiten met de aanduiding als "Af te wegen" in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de Bijlage bij de regels of daarmee vergelijkbaar zijn, onder de voorwaarden dat:

- A) het bepaalde in artikel 3.2.2 onder d en artikel 3.4.5 voor het overige onverkort van toepassing blijft.
- B) afwijking van het bepaalde in artikel 3.4.4 en artikel 3.4.5 onder b ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' bij een intensief veehouderijbedrijf niet is toegestaan.

#### 3.5.7 Voor statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.1 ten behoeve van het toestaan van statische opslag van goederen als nevenfunctie, onder de voorwaarden dat:

- A) de opslag uitsluitend in pandig is toegestaan;
- B) er geen sprake mag zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.

#### 3.5.8 Voor het tijdelijk huisvesten van seizoenarbeiders

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.1, ten behoeve van het tijdelijk huisvesten van seizoenarbeiders voor het eigen bedrijf, onder de voorwaarden dat:

- A) de huisvesting bij voorkeur plaatsvindt in een bestaand bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan;
- B) indien de huisvesting niet gerealiseerd kan worden zoals bedoeld onder a, de huisvesting kan plaatsvinden in maximaal twee verplaatsbare woonunits onder de voorwaarden dat:
  - 1. de hoogte van een woonunit bedraagt niet meer dan 3 meter;
  - 2. de woonunit wordt geplaatst binnen het bouwvlak;
- C) de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- D) de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- E) de huisvesting niet meer dan 8 maanden per kalenderjaar bedraagt;
- F) de totale oppervlakte van de huisvesting per agrarisch bedrijf maximaal 250 m<sup>2</sup> bedraagt;
- G) voor huisvesting in een bestaand bedrijfsgebouw geldt dat er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden;
- H) er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- I) er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

#### 3.5.9 Voor nieuwe boomteeltbedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.1 en artikel 40.1 ten behoeve van het toestaan van boomteeltbedrijven, onder de voorwaarden dat:

- A) er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige openheid;
- B) de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;

- C) Een verzoek om toepassing van de voorgaande afwijkingsbevoegdheden kan ter toetsing worden voorgelegd aan een agrarisch deskundige en een deskundige inzake natuur en landschap en/of cultuurhistorie.

### **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *3.6.1 Algemeen*

Van navolgende wijzigingsbevoegdheden mag alleen gebruik gemaakt worden onder de voorwaarden dat:

- A) wordt voldaan aan het gestelde in artikel 48.1.1 en/of 48.1.2;
- B) het bepaalde in artikel 3.3.2 onder a t/m j bij uitbreiding van bebouwing onverkort van toepassing is;
- C) de wijziging, noodzakelijk moet zijn voor een volwaardige, doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- D) er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing, conform Handreiking kwaliteitsverbetering landschap, zie bijlage 3 bij deze regels;
- E) de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen worden geschaad;
- F) het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- G) het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is;
- H) verhaal van gemeentelijke (plan)kosten is zeker gesteld;
- I) het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- J) de randvoorwaardelijke bepaling uit artikel 48.1.3 is daarbij van toepassing.

#### *3.6.2 Voor vormverandering van een agrarisch bouwvlak*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het agrarisch bouwvlak, waarbij de totale oppervlakte niet mag worden vergroot;

#### *3.6.3 Voor het vergroten van een agrarisch bouwvlak*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van het vergroting van het agrarische bouwvlak van een veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij', onder de voorwaarden dat:

- A) Uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van een veehouderij is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij', tenzij er sprake is van een grondgebonden veehouderij op grond van de criteria die zijn opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag. Hierbij moet tevens worden voldaan aan het bepaalde onder i.
- B) Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot maximaal 1,5 ha.
- C) Er dienen maatregelen te worden getroffen en in stand te worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels die hieromtrent op basis van de lov door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het moment van besluitvorming.
- D) De vergroting van het bouwvlak dient vanuit een goede leefomgeving en gelet op de omvang van de bebouwing, de effecten vanwege milieuaspecten, de effecten vanwege volksgezondheid en de afwikkeling van het verkeer inpasbaar te zijn in de omgeving.
- E) De vergroting van het bouwvlak dient gelet op de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden inpasbaar te zijn.

- F) Er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 %, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert.
- G) Er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .
- H) Er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.
- I) Naast de hiervoor aangegeven voorwaarden, gelden de volgende algemene voorwaarden:
  1. er binnen het bouwvlak onvoldoende mogelijkheden zijn voor de uitbreiding van de noodzakelijke bebouwing;
  2. de uitbreiding niet bedoeld is voor uitbreiding van dierenverblijven, tenzij voldaan wordt aan de in artikel 3.3.2 gestelde voorwaarden;
  3. het bestaande bouwvlak met maximaal 15% mag worden vergroot;
  4. het bouwvlak, na wijziging niet groter is dan 1,5 ha;
  5. de vergroting moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering;
  6. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
  7. pas gebouwd mag worden nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd;
  8. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
  9. het plan voorziet in voldoende watercompensatie;
  10. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
  11. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
  12. verhaal van gemeentelijke (plan)kosten is zeker gesteld; dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is;
  13. advies is verkregen van de agrarisch deskundige.

#### 3.6.4 Voor teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om deze bestemming te wijzigen ten einde de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' buiten het bij het betrokken bedrijf behorende bouwvlak op de verbeelding op te nemen, onder de voorwaarden dat:

- A) het perceel aansluitend aan het bijbehorende bouwvlak is gelegen en onderdeel uitmaakt van het bouwperceel;
- B) de oppervlakte van het bouwvlak en de functieaanduiding samen niet groter is/wordt dan 3 hectare;
- C) het geen kassen betreft;
- D) er geen sprake is van onevenredige aantasting van de in artikel 40.1 beschermde openheid;
- E) de regels van artikel 3.2.8 sub b onverminderd van toepassing zijn.

#### 3.6.5 Voor kuilvoeropslagen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om deze bestemming te wijzigen ten einde de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-kuilvoeropslag' buiten het bij het betrokken bedrijf behorende bouwvlak op de verbeelding op te nemen, onder de voorwaarden dat:

- A) het perceel aansluitend aan het bijbehorende bouwvlak is gelegen;
- B) de omvang van het bouwperceel met ten hoogste 0,5 hectare wordt vergroot, waardoor het bouwperceel ten hoogste 2 hectare bedraagt; onder b. genoemde 0,5 hectare uitsluitend gebruikt wordt ten behoeve van voorzieningen -geen gebouwen zijnde- voor de opslag van ruwvoer;

- C) het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate is aangewezen op de opslag van ruwvoer;
- D) de ruimte binnen het bij het betrokken bedrijf behorende bouwvlak niet aanwezig is;
- E) er geen sprake is van onevenredige aantasting van de in artikel 40.1 beschermde openheid.

### 3.6.6 Voor functieverandering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen, al dan niet in combinatie met artikel 3.6.2 of 3.6.3, wijzigen ten behoeve van:

- A. een agrarisch bedrijf gelegen in Gemengd landelijk gebied en voorzien van een toelichting die een verantwoording bevat dat de ontwikkeling noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.
- B. in uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een overig-agrarisch bedrijf tot een omvang van ten hoogste 1,5 hectare bouwperceel, als
- C. het veranderen van de bestaande functieaanduiding en de functieaanduiding 'hokdierhouderij', 'grondgebonden veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - nertsenhouderij' wijzigen in 'paardenhouderij';
- D. het toewijzen van een functieaanduiding 'paardenhouderij' als het bouwvlak geen functieaanduiding heeft, daarbij mag de aanduiding groter zijn dan het bouwvlak;
- E. het verwijderen van een functieaanduiding bij een omschakeling naar een (vollegronds)teelbedrijf;
- F. onder de voorwaarden dat:
  - 1) de oorspronkelijke agrarische bedrijfsvoering volledig is beëindigd;
  - 2) overtollige bebouwing wordt gesloopt;
  - 3) er geen sprake is van een eerder toegepaste ruimte-voor-ruimte beëindigingsregeling, waar reeds beëindiging van het agrarische bedrijf en sloop heeft plaatsgevonden.

### 3.6.7 Voor vervolgfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van het toestaan van vervolgfuncties, onder de voorwaarden dat:

- A) de agrarische bedrijfsvoering volledig is beëindigd;
- B) uitsluitend "Toegestane" en "Af te wegen" vervolgfuncties in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten bij de regels of daarmee vergelijkbaar zijn, zijn toegestaan;
- C) overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- D) niet twee of meer zelfstandige bedrijven mogen ontstaan.

### 3.6.8 Advies

Een verzoek om toepassing van voorgaande wijzigingsbevoegdheden dient gepaard te gaan met advies van een agrarisch deskundige en een deskundige inzake natuur en landschap en/of cultuurhistorie.

## Artikel 4 Agrarisch met waarden

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

#### 4.1.1 Hoofdbestemming

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

- A) het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden;
- B) de ontwikkeling en instandhouding van bos/boschages en struweel en de bijbehorende bosgroeiplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'bos';
- C) agrarisch grondgebruik, met uitzondering van boomteelt ter plaatse van de gebieden welke mede zijn bestemd tot 'Waarde - Openheid';
- D) bestaand volwaardige (vollegronds)teelbedrijf, met uitzondering van boomteeltbedrijven in de gebieden welke mede zijn bestemd tot 'Waarde - Openheid';
- E) ter plaatse van onderstaande aanduidingen, een volwaardig bedrijf in hoofdzakelijk de beschreven functies:
  - 1. 'grondgebonden veehouderij';
  - 2. 'hokdierhouderij';
  - 3. 'specifieke vorm van agrarisch - hondenfokkerij';
- F) ter plaatse van onderstaande aanduidingen, een volwaardig bedrijf in uitsluitend de beschreven functies, tenzij ook ander gebruik is aangeduid;
  - 1. 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – "nertsenhouderij" "paardenhouderij";
- G) ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', hoofdzakelijk parkeren;
- H) ter plaatse van de aanduiding 'bergbezinkbassin', uitsluitend een bergbezinkbassin;
- I) bestaande 'overige agrarische bedrijven', al dan niet in combinatie met een andere toegestane (hoofd)functie;
- J) agrarisch natuurbeheer;
- K) ter plaatse van de aanduiding "dierenpension" uitsluitend een dierenpension

met de daarbij behorende:

- 1) bedrijfswoning(en) en bedrijfsgebouwen en bijbehorende bebouwing;
- 2) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 3) tuinen, erven en terreinen;
- 4) groenvoorzieningen;
- 5) (onverharde) paden en perceelontsluitingen, al dan niet naar ingesloten andere bestemmingen;
- 6) parkeervoorzieningen;
- 7) water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen;

#### 4.1.2 Medebestemming

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in artikel 4.1.1 mede bestemd voor:

- A) ter plaatse van de functie- en/of bouwaanduiding 'cultuurhistorische waarde', het behoud van cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in Bijlage 3 Cultuurhistorisch waardevolle panden en vlakken van de bijlagen bij de regels;
- B) ter plaatse van onderstaande aanduidingen, de beschreven functies:
  - 1) 'specifieke vorm van agrarisch met waarden- teeltondersteunende voorzieningen; permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten een bouwvlak;
  - 2) 'dierenpension';
  - 3) 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - plattelandswoning';
  - 4) 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - ambachtelijke be- en verwerking agrarische producten'; ambachtelijke zuivelbereiding alsmede ondergeschikte horeca tot een maximum van 1407 m<sup>2</sup>;

- 5) aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - vrijkomende agrarische bebouwing' is de bestaande niet agrarische functie toegestaan welke naar aard en omvang niet mag worden vergroot;
- 6) 'modelvliegtuigbaan'; een modelvliegtuigbaan;
- 7) 'zend-/ontvangstinstallatie';
- 8) 'specifieke vorm van natuur-faunavoorziening';
- 9) 'specifieke vorm van recreatie - vakantieactiviteiten'; sport- en spelactiviteiten voor de schooljeugd;
- 10) Specifieke vorm van verkeer – evenementenparkeerterrein.
- 11) Specifieke vorm van bedrijf - statische opslag
- 12) specifieke vorm van bedrijf - hondentrainingscentrum
- 13) een infrastructurele langzaam verkeersroute in de vorm van een verhard fiets- en voetpad, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – langzaam verkeersroute'.
- 14) Uitsluitend ten behoeve van hobbymatig gebruik van gronden behorende bij gebouwen aangeduid met de 'specifieke bouwaanduiding - hulpgebouw' in het paraplubestemmingsplan Hulpgebouwen;
- 15) ter plaatse van een woning, aan-huis-verbonden beroepen;
- 16) extensieve dagrecreatie.

#### **4.2 Algemene regels**

- A) Indien en voor zover van toepassing binnen deze bestemming een ontwikkeling is toegestaan die is opgenomen in de Bijlagen bij toelichting is artikel Toepassing kwaliteitsverbetering van toepassing;
- B) Indien en voor zover van toepassing een ontwikkeling in dit bestemmingsplan is opgenomen waarvoor in een eerder bestemmingsplan randvoorwaardelijke bepalingen zijn opgenomen die nog niet zijn gerealiseerd blijven die randvoorwaardelijke bepalingen onverminderd van toepassing;
- C) Per bouwvlak is (bebouwing ten behoeve van) niet meer dan één bedrijf toegestaan;
- D) Alle voorzieningen ten behoeve van de bedrijfsvoering, zoals erfverhardingen, parkeervoorzieningen (met uitzondering van toegangswegen), (kuil)voeropslagen, bouwwerken en dergelijke zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan, tenzij anders is bepaald;
- E) De bij de bedrijfswoning behorende voorzieningen voor de voorgevel, zoals een siertuin en de daarin volgens het Besluit omgevingsrecht toegestane bijbehorende bebouwing (vergunningsvrije bouwwerken in het voorerfgebied), zijn buiten het bouwvlak toegestaan tussen het bouwvlak en de openbare weg;
- F) De oppervlakte aan medebestemmingen en nevenfuncties binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2.500 m<sup>2</sup>, met een maximum van 25% van de oppervlakte van het bouwvlak. De oppervlakte van standplaatsen ten behoeve van kleinschalig kamperen en/of speeltuinen wordt hierbij niet meegerekend;
- G) Voor alle toegelaten en/of middels een afwijkingsbesluit toe te laten functies en/of voorzieningen dient te worden voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein, conform Artikel 45 Algemene parkeerregel.

#### **4.3 Bouwregels**

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 4.1 omschreven bestemming, waarbij ook wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

#### 4.3.1 Algemeen

- A) het bouwvlak mag, voor zover de regels uit artikel 4.2 dat toelaten, volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
  - 1. de afstand van gebouwen tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 18 m;
  - 2. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 m;
- B) ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' mag geen bebouwing worden opgericht.

#### 4.3.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de bedrijfsvoering gelden de volgende bepalingen:

- A. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- B. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- C. een (deel van een) gebouw, niet zijnde dierenverblijven, mag niet ver-/herbouwd worden tot dierenverblijven;
- D. de oppervlakte van de dierenverblijven van bedrijven die aangeduid zijn als 'veehouderij', 'grondgebonden veehouderij' of 'specifiek vorm van agrarisch - nertsenhouderij' binnen de 'overige zone - beperkingen veehouderij' mag niet meer bedragen dan de omvang van de gebouwen die:
  - 1) op 17 maart 2017 legaal aanwezig of in uitvoering waren; of
  - 2) gebouwd mogen worden krachtens een vóór 7 maart 2017 verleende omgevingsvergunning; of
  - 3) zijn gebaseerd op een vóór 17 maart 2017 ingediende volledige en ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan;
  - 4) het hiervoor genoemde is niet van toepassing voor zover het geen mestopslag betreft of ten behoeve van een bedrijf dat niet is aangeduid als 'grondgebonden veehouderij', waarop de zorgvuldige veehouderij van toepassing is of niet is gelegen binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij';
- E) bij bedrijven bestemd tot 'paardenhouderij' is maximaal het bestaande oppervlak aan groom- en/of bewakingsverblijven toegestaan

*F) ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Groenblauwe mantel' is het bouwen van kassen niet toegestaan.*

#### 4.3.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- A) binnen het bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning per bedrijf toegestaan, tenzij op de verbeelding de aanduiding:
  - 1. 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, dan geldt dit aantal als maximum;
  - 2. 'bedrijfswoning' is opgenomen dan is alleen daar een bedrijfswoning toegestaan;
  - 3. 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan;
- B) de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- C) de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- D) de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- E) bij vervangende nieuwbouw dient de bedrijfswoning voor minimaal 70% op de bestaande funderingen te worden gesitueerd.

#### 4.3.4 Plattelandswoningen

Voor het bouwen van plattelandswoningen gelden de volgende bepalingen:



- A) plattelandswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning';
- B) de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan de bestaande vergunde inhoud;
- C) de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
- D) de bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
- E) bij vervangende nieuwbouw dient de bedrijfswoning voor minimaal 70% op de bestaande funderingen te worden gesitueerd.

#### 4.3.5 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfs-/plattelandswoningen gelden de volgende bepalingen:

- A) de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup> per woning;
- B) de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- C) de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- D) bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd;
- E) de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 meter.

#### 4.3.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- A) de bouwhoogte van silo's mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- B) de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van de bedrijfswoning mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
- C) de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd buiten een bouwvlak mag niet meer dan 1,50 meter bedragen, waarbij het bouwwerk een transparantie heeft van minimaal 75% per m<sup>2</sup>;
- D) de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van de bedrijfswoning mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- E) de bouwhoogte van warmtebuffers, CO<sub>2</sub>- en biovergistingsinstallaties en kleine windmolens mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- F) de inhoud van mestopslagsilo's mag niet meer bedragen dan aantoonbaar voor de eigen mestproductie noodzakelijk is;
- G) ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' is een zend- en ontvangstinstallatie toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 40 meter;
- H) de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- I) de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- J) bebouwing ten behoeve van mestbewerking van derden is niet toegestaan.

#### 4.3.7 *Paardrijvoorzieningen*

Voor het bouwen van paardrijvoorzieningen bij bedrijven aangeduid als 'paardenhouderij' gelden de volgende bepalingen:

- A) de voorzieningen moeten worden gerealiseerd binnen de aanduiding 'paardenhouderij';
- B) de bouwhoogte van permanente hindernissen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- C) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - mensport' zijn hindernissen toegestaan met een hoogte van maximaal 1,50 meter;
- D) per paardenbak zijn maximaal 4 lichtmasten toegestaan;
- E) de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- F) nieuwe lichtmasten dienen voorzien te zijn van faunavriendelijke ledverlichting;



- G) lichtmasten zonder faunavriendelijke ledverlichting binnen een afstand van 100 meter tot gronden met de bestemming Natuur niet zijn toegestaan.

#### 4.3.8 Teeltondersteunende voorzieningen

- A) Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen binnen een agrarische bouwvlak dan wel binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – teeltondersteunende voorzieningen' gelden de volgende bepalingen:
  - 1. teeltondersteunende voorzieningen mogen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
  - 2. permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van kassen zijn niet toegestaan, met uitzondering van bestaande kassen;
  - 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- B) Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen buiten een agrarische bouwvlak gelden de volgende bepalingen:
  - 1. uitsluitend lage, tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen mogen buiten een bouwvlak worden gebouwd;
  - 2. de bouwhoogte van lage, tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
  - 3. de bouwhoogte overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van hagelnetten, boompalen en boomteelthekken mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
  - 4. overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van leidingen mogen alleen in of op de grond aangebracht worden;
  - 5. het voorgaande onder 1 t/m 3 is niet van toepassing op tijdelijk teeltondersteunende kassen binnen het gebied mede bestemd tot 'Waarde - Essen en kampen', daar zijn deze voorzieningen niet toegestaan.

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

##### *4.4.1 Voor het bouwen van nieuwe hulpgebouwen binnen de kernrandzone*

*Dit artikel is vervallen, zie paraplubestemmingsplan Hulpgebouwen*

##### *4.4.2 Voor bedrijfsgebouwen voor dierenverblijven van grondgebonden veehouderijen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.2 sub d onder de voorwaarden dat:

- A) maatregelen worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij;
- B) de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving inpasbaar is in de omgeving;
- C) is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- D) is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ;
- E) een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.

##### *4.4.3 Voor bedrijfsgebouwen voor dierenverblijven van veehouderijen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.2 sub c onder de voorwaarden dat:

- A) meer bebouwing noodzakelijk is in verband met het dierenwelzijn;
- B) er geen toename is van het aantal dieren;
- C) het bouwvlak niet groter is dan 1,5 ha;
- D) voldaan wordt aan het bepaalde onder 4.4.2 onder c;
- E) de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- F) de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter.

##### *4.4.4 Voor overige bedrijfsgebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.2 sub d, ten behoeve van uitsluitend de uitbreiding en/of nieuwbouw van niet-dierenverblijven binnen de bouwvlakken met de aanduiding 'grondgebonden veehouderij', 'hokhouderij' en/of 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - nertsenhouderij' onder de voorwaarden dat:

- A) er sprake is van een aantoonbaar bedrijfsmatige noodzakelijke uitbreiding;
- B) er een advies is verkregen van een agrarisch deskundig adviseur.

##### *4.4.5 Voor tijdelijke teeltondersteunende kassen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.8 sub b onder 5 ten behoeve van bouwen tijdelijke teeltondersteunende kassen onder de voorwaarden dat locatie en omvang passend zijn binnen de gebiedskarakteristiek.

##### *4.4.6 Voor een ruimere bouwhoogte*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.2 sub b ten behoeve van bouwen van een bedrijfsgebouw met een bouwhoogte van maximaal 13 meter onder de voorwaarden dat:

- A) de verruiming van de bouwhoogte moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- B) landschappelijke en ecologische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- C) er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- D) pas gebouwd mag worden nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd;
- E) de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- F) het niet betreft een hokdierhouderij;
- G) het bouwplan in overeenstemming is met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

#### 4.4.7 Voor hogere erfafscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van regels in artikel 4.3.6 onder c ten behoeve van het toestaan van terreinafscheidingen van maximaal 2 meter onder de voorwaarden dat:

- A) waarbij het bouwwerk een transparantie heeft van minimaal 75% per m<sup>2</sup>;
- B) het bouwwerk in overeenstemming is met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

#### 4.4.8 Voor bebouwing t.b.v. kleinschalig kamperen

Voor het bouwen ten behoeve van het kleinschalig kamperen, in combinatie met de afwijking van de gebruiksregels als bedoeld in artikel 4.6.3, gelden de volgende bepalingen:

- A) de bebouwing moet in of direct aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd worden;
- B) het totale oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- C) de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- D) de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.

#### 4.4.9 Voor een hoogzit

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.6 voor het toestaan van een hoogzit, onder de voorwaarden dat:

- A) het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 4 m<sup>2</sup>;
- B) het oppervlak van het frame niet meer bedraagt dan 9 m<sup>2</sup>;
- C) de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 8 meter;
- D) de bouw plaatsvindt binnen 5 meter van een bosrand of houtsingel.

### 4.5 Specifieke gebruiksregels

#### 4.5.1 Bedrijfstypen per locatie

Op elke agrarische bedrijfslocatie is een bestaand (vollegronds)teeltbedrijf toegestaan, hetzij als hoofdtak, hetzij als neventak bij een veehouderijbedrijf, tenzij het is aangeduid als een 'paardenhouderij'.

Op een intensief veehouderijbedrijf is een (menging met) grondgebonden veehouderij toegestaan.

#### 4.5.2 Kuilvoeropslag

Kuilvoeropslagen zijn, behoudens binnen een agrarisch bouwvlak, ook toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kuilvoeropslag', onder de voorwaarden dat:

- A) ander gebruik niet is toegestaan;
- B) de hoogte van keerwanden niet hoger mag zijn dan 2 meter;
- C) alle bijbehorende transportbewegingen binnen de aanduiding kunnen worden verricht.

#### 4.5.3 *Strijdig agrarisch gebruik*

Tot een strijdig agrarisch gebruik wordt in elk geval gerekend:

- A) het gebruiken van een niet-veehouderij locatie voor veehouderij;
- B) het gebruiken van een grondgebonden veehouderij voor hokdierhouderij;
- C) het gebruiken van een nertsenhouderij voor andere vormen van veehouderij;
- D) het niet op de grond huisvesten van vee, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- E) het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding of herhuisvesting van de veestapel (niet zijnde paarden) welke op 17 maart 2017 was vergund of nadien vergund is of kan worden, is niet toegestaan, tenzij aan het gestelde in artikel 4.4.2 kan worden voldaan;
- F) mestbewerking van buiten de eigen inrichting;
- G) het gebruiken van bouwwerken ten behoeve van de zorgvuldige veehouderij (met uitzondering van bestaande bouwwerken) indien het bedrijf niet landschappelijk is ingepast conform het inpassingsplan zoals deze als bijlage bij deze regels is bijgevoegd.

#### 4.5.4 *Strijdig overig gebruik*

Tot een strijdig overig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- A) het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor:
  - 1. glastuinbouwbedrijven;
  - 2. kamerverhuur en/of logies;
  - 3. Bed & Breakfast;
  - 4. seksinrichtingen;
  - 5. de opslag van goederen anders dan ten behoeve van de bestemming;
  - 6. de opslag van goederen buiten de bebouwing met een totale opslaghoogte van meer dan 4 meter;
  - 7. lichtmasten en lichtreclame, dit met uitzondering van lichtmasten ten behoeve van de verkeersfunctie, paardenbakken en erfverlichting;
- B) het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- C) als erf zoals bedoeld in artikel 1 Besluit omgevingsrecht, voor zover de grond niet is belegd met de in 4.1.2 aangegeven aanduidingen of is gelegen binnen 5 meter rondom gebouwen aangeduid met 'specifieke vorm van recreatie - dagrecreatief verblijf' of 'verblijfsrecreatie';

#### 4.5.5 *Aan-huis-verbonden beroep*

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, mits:

- A) de hiertoe benodigde vloeroppervlakte maximaal 50 m<sup>2</sup> bedraagt, zulks met inbegrip van bijbehorende bouwwerken;
- B) degene die de bedrijfsvoering van het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, ook de bewoner van de woning is;
- C) bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- D) geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

#### 4.5.6 *Paardenbakken*

Het gebruik van gronden voor paardenbakken is toegestaan, onder de voorwaarden dat:

- A) per bedrijfswoning maximaal één paardenbak is toegestaan;
- B) de paardenbak uitsluitend binnen het bouwvlak is toegestaan;

- C) de paardenbak uitsluitend bedoeld is voor hobbymatig (agrarisch) gebruik, tenzij de paardenbak is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij'; de afstand tot een nabij gelegen (bedrijfs)woning niet minder dan 50 meter mag bedragen;
- D) de oppervlakte maximaal 1.200 m<sup>2</sup> bedraagt;
- E) de bouwhoogte van de omheining maximaal 1,50 meter bedraagt;
- F) de paardenbak in overeenstemming is met de beeldkwaliteitseisen, zoals opgenomen in de Regeling hulpgebouwen en paardenbakken;
- G) per paardenbak maximaal 4 lichtmasten zijn toegestaan;
- H) de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 6 meter bedraagt;
- I) nieuwe lichtmasten voorzien dienen te zijn van faunavriendelijke ledverlichting;
- J) lichtmasten zonder faunavriendelijke ledverlichting binnen een afstand van 100 meter tot gronden met de bestemming Natuur niet zijn toegestaan.

#### 4.5.7 Vakantieactiviteiten

Het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantieactiviteiten' mogen gebruikt worden voor sport- en spelactiviteiten voor de schooljeugd, onder de voorwaarden dat:

- A) het om centraal georganiseerde activiteiten gaat;
- B) de activiteiten alleen tijdens de zomervakantie worden gehouden;
- C) er gebouwd mag worden ten behoeve van de activiteiten;
- D) alle bouwwerken en benodigde voorzieningen van tijdelijk aard zijn en na afloop binnen een week zijn verwijderd.
- E) overnachting voor bewaking van het terrein voor, gedurende en na de activiteiten is toegestaan.

## 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 4.6.1 Algemeen

Navolgende afwijkingsbevoegdheden zijn niet van toepassing op plattelandswoningen.

### 4.6.2 Voor bebouwing van andere bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 onder c en toestaan dat maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gerealiseerd c.q. wordt gebruikt ten behoeve van een ander agrarisch bedrijf, onder de voorwaarden dat:

- A) het bedrijf gebruik maakt van direct aan het betrokken bouwvlak grenzende gronden;
- B) het geen dierenverblijf betreft.
- C) het bouwen van teeltondersteunende kassen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' niet is toegestaan.

### 4.6.3 Voor kleinschalig kamperen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1.1, al dan niet in combinatie met de afwijking als bedoeld in artikel 4.4.8 of 23.4.1, ten behoeve van kleinschalig kamperen, onder de voorwaarden dat:

- A) de afwijking alleen verleend kan worden als gebruik bij een (bedrijfs)woning;
- B) de afstand van kampeermiddelen tot de grens van het bouwvlak respectievelijk het bestemmingsvlak Wonen niet meer dan 150 m mag bedragen;
- C) er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- D) het terrein pas gebruikt mag worden nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd.

### 4.6.4 Voor Bed & Breakfast

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.4 ten behoeve van Bed & Breakfast, mits:

- A) het gebruik geen overmatige overlast voor de (woon)omgeving oplevert;
- B) het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt.

#### 4.6.5 Voor paardenbakken buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.2 sub a ten behoeve van het oprichten van een paardenbak buiten het bouwvlak onder de voorwaarden dat:

- A) het overige bepaalde in artikel 4.5.6 onverkort van toepassing is;
- B) de paardenbak voor hobbymatig gebruik bestemd is;
- C) binnen het bouwvlak aantoonbaar geen ruimte is voor de beoogde paardenbak;
- D) de paardenbak direct aansluitend aan het bouwvlak wordt gesitueerd;
- E) de afstand tot een (bedrijfs)woning van een derde minimaal 50 meter bedraagt;
- F) er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- G) pas gebouwd mag worden nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd;
- H) de paardenbak in overeenstemming is met de beeldkwaliteitseisen, zoals opgenomen in de Regeling hulpgebouwen en paardenbakken.

#### 4.6.6 Voor aan-huis-verbonden beroep

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.5 ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> (met inbegrip van bijbehorende bouwwerken) mits:

- A) het overige bepaalde in artikel 4.5.5 onverkort van toepassing is;
- B) het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert, noch afbreuk doet aan het van het landschap;
- C) het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt;
- D) het gebruik geen publieksgericht karakter heeft.

#### 4.6.7 Voor opslag

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1.1 ten behoeve van het toestaan van opslag als nevenfunctie onder de voorwaarden dat:

- A) het statische opslag van goederen betreft;
- B) de opslag uitsluitend in pandig is toegestaan;
- C) opslag bij een plattelandswoning niet is toegestaan.

#### 4.6.8 Voor het tijdelijk huisvesten van seizoensarbeiders

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1.1 ten behoeve van het tijdelijk huisvesten van seizoensarbeiders voor het eigen bedrijf, onder de voorwaarden dat:

- A) de huisvesting vindt bij voorkeur plaats in een bestaand bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan;
- B) indien de huisvesting niet gerealiseerd kan worden zoals bedoeld onder a kan huisvesting plaatsvinden in maximaal twee verplaatsbare woonunits onder de voorwaarden dat:
  - C) de hoogte van een woonunit bedraagt niet meer dan 3 meter;
  - D) de woonunit wordt geplaatst binnen het bouwvlak;
  - E) er voorzien wordt in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
  - F) pas gebouwd mag worden nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd;
  - G) de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;

- H) de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
  - I) de huisvesting bedraagt niet meer dan 8 maanden per kalenderjaar;
  - J) de totale oppervlakte van de huisvesting per agrarisch bedrijf bedraagt maximaal 250 m<sup>2</sup>;
  - K) voor huisvesting in een bestaand bedrijfsgebouw geldt dat er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden;
  - L) er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
  - M) er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
  - N) pas gebouwd mag worden nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd.
- Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

#### 4.6.9 Voor nevenfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1.1 ten behoeve van het toestaan van één of meerdere nevenfuncties onder de voorwaarden dat:

- A) het gaat om activiteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de Bijlage bij de regels of daarmee vergelijkbaar zijn;
- B) er geen afzonderlijke hoofdfunctie ontstaat en de nevenfunctie ondergeschikt blijft;
- C) er geen zelfstandige baliefunctie ontstaat;
- D) de nevenfuncties beperkt blijven tot een vloeroppervlak van maximaal 2.500 m<sup>2</sup>;
- E) er geen detailhandel ontstaat met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- F) voorlichting en educatie is toegestaan over het ter plaatse gevestigde bedrijf, plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing met een maximum oppervlak van 100 m<sup>2</sup>;
- G) de nevenfuncties milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- H) er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- I) de nevenfuncties voorzien worden van een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- J) pas gebouwd mag worden nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd;
- K) de nevenfuncties niet mogen leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- L) er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- M) parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- N) het niet betreft een nevenfunctie bij een plattelandswoning;
- O) een verzoek om toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid kan ter toetsing worden voorgelegd aan een agrarisch deskundige en een deskundige inzake natuur en landschap en/of cultuurhistorie.

#### 4.6.10 Voor nieuwe boomteeltbedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1.1 en artikel 40 Waarde - Openheid ten behoeve van het toestaan van boomteeltbedrijven onder de voorwaarden dat:

- A) er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige openheid;
- B) de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- C) Een verzoek om toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid kan ter toetsing worden voorgelegd aan een agrarisch deskundige en een deskundige inzake natuur en landschap en/of cultuurhistorie.

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



#### 4.7.1 *Verboden werkzaamheden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden buiten het bouwvlak uit te voeren:

- A) aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- B) afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel ontginnen van gronden;
- C) het scheuren van grasland;
- D) kappen en rooien van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- E) door nieuwe aanplant realiseren van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- F) winnen, infiltreren of stuwen van water en andere werken of werkzaamheden die een wezenlijke wijziging van de grondwaterstand of de waterhuishouding beogen of ten gevolge hebben, anders dan ten behoeve van natuurontwikkeling;
- G) aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

#### 4.7.2 *Toegestane werkzaamheden*

Het in artikel 4.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- A) het normale onderhoud betreffen;
- B) noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- C) reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- D) werken en werkzaamheden aan nieuw groen.

#### 4.7.3 *Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning*

De in artikel 5 lid 6.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de ecologische en/of landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden van de gronden.

### **4.8 Wijzigingsbevoegdheid**

#### 4.8.1 *Algemeen*

Van navolgende wijzigingsbevoegdheden mag slechts gebruik gemaakt worden onder de voorwaarden dat:

- A) wordt voldaan aan het gestelde in artikel 48.1 en/of 48.1.2;
- B) het bepaalde in artikel 4.4.2 onder a t/m e bij uitbreiding van bebouwing onverkort van toepassing is;
- C) de wijziging noodzakelijk moet zijn voor een volwaardige, doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- D) er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing, zie hiervoor bijlage 3 Handreiking kwaliteitsverbetering landschap;
- E) de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen worden geschaad;
- F) het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- G) dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is;
- H) verhaal van gemeentelijke (plan)kosten is zeker gesteld middels een ondertekende anterieure overeenkomst; ;
- I) dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- J) de randvoorwaardelijke bepaling uit artikel 48.1.3 is daarbij van toepassing.

#### 4.8.2 *Voor vormverandering van een agrarisch bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de vorm van een agrarisch bouwvlak, onder de voorwaarden dat:



- A) de wijziging moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- B) het bouwvlak niet wordt vergroot;
- C) er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- D) er pas gebouwd mag worden nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd;
- E) de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- F) dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- G) dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- K) verhaal van gemeentelijke (plan)kosten is zeker gesteld middels een ondertekende anterieure overeenkomst;
- H) advies is verkregen van de agrarisch deskundige.

#### 4.8.3 Voor het vergroten van een agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van een agrarisch bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

- A) er binnen het bouwvlak onvoldoende mogelijkheden zijn voor de uitbreiding van de noodzakelijke bebouwing;
- B) de uitbreiding niet bedoeld is voor uitbreiding van dierenverblijven, tenzij voldaan wordt aan de in artikel 4.4.2 gestelde voorwaarden;
- C) het bestaande bouwvlak kan met maximaal 15% vergroot worden;
- D) het bouwvlak is, na wijziging niet groter dan 1,5 ha;
- E) de vergroting moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- F) landschappelijke en ecologische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- G) er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- H) pas gebouwd mag worden nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd;
- I) de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- J) het plan voorziet in voldoende watercompensatie;
- K) dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- L) dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- L) verhaal van gemeentelijke (plan)kosten is zeker gesteld middels een ondertekende anterieure overeenkomst;
- M) dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is;
- N) advies is verkregen van de agrarisch deskundige.

#### 4.8.4 Voor teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten einde de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' buiten het bij het betrokken bedrijf behorende bouwvlak op de verbeelding op te nemen, onder de voorwaarden dat:

- A) het perceel aansluitend aan het bijbehorende bouwvlak is gelegen en onderdeel uitmaakt van het bouwperceel;
- B) de oppervlakte van het bouwvlak en de functieaanduiding samen niet groter is/wordt dan 3 hectare;
- C) het geen kassen betreft;
- D) er geen sprake is van onevenredige aantasting van de in artikel 4.1 beschermde openheid;
- E) de regels van artikel 4.3.8 sub b onverminderd van toepassing zijn;
- F) er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- G) pas gebouwd mag worden nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd;

#### 4.8.5 Voor kuilvoeropslagen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten einde de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoeropslag' buiten het bij het betrokken bedrijf behorende bouwvlak op de verbeelding op te nemen, onder de voorwaarden dat:

- A) het perceel aansluitend aan het bijbehorende bouwvlak is gelegen;
- B) de omvang van het bouwperceel met ten hoogste 0,5 hectare wordt vergroot, waardoor het bouwperceel ten hoogste 2 hectare bedraagt;
- C) het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate is aangewezen op de opslag van ruwvoer;
- D) de ruimte binnen het bouwperceel niet aanwezig is;
- E) er geen sprake is van onevenredige aantasting van de in artikel 40.1 beschermde openheid.

#### 4.8.6 Voor functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de functieaanduiding in 'paardenhouderij', onder de voorwaarden dat:

- A) de oorspronkelijke agrarische bedrijfsvoering volledig is beëindigd;
- B) de vervolgfunctie bijdraagt aan de ontwikkeling van de gemengde plattelandseconomie;
- C) overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- D) de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- E) dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- F) dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- G) verhaal van gemeentelijke (plan)kosten is zeker gesteld;
- H) er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- I) pas gebouwd mag worden nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd;
- J) er geen sprake is van een eerder toegepaste beëindigingsregeling voor het agrarische bedrijf, waar reeds beëindiging van het agrarische bedrijf en sloop heeft plaatsgevonden;
- K) de omschakeling naar een paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' slechts is toegestaan indien:
  1. de omvang van de paardenhouderij niet meer bedraagt dan 1,5 ha per bouwperceel;
  2. dit bijdraagt aan een afname van de uitstoot van ammoniak, geur en fijnstof in het gebied.

#### 4.8.7 Voor vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het toestaan van vervolgfuncties, onder de voorwaarden dat:

- A) de agrarische bedrijfsvoering volledig is beëindigd;
- B) uitsluitend vervolgfuncties in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de Bijlage bij de regels of daarmee vergelijkbaar zijn, zijn toegestaan;
- C) de vervolgfunctie bijdraagt aan de ontwikkeling van de gemengde plattelandseconomie;
- D) overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- E) er niet twee of meer zelfstandige bedrijven mogen ontstaan;
- F) er geen kantoorvoorziening met baliefunctie mag ontstaan;
- G) er geen zelfstandige detailhandel ontstaat met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- H) de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- I) dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- J) dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- K) verhaal van gemeentelijke (plan)kosten is zeker gesteld;
- L) er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;

M) pas gebouwd mag worden nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd er geen sprake is van een eerder toegepaste beëindigingsregeling voor het agrarische bedrijf, waar reeds beëindiging van het agrarische bedrijf en sloop heeft plaatsgevonden.

#### *4.8.8 Advies*

Een verzoek om toepassing van voorgaande wijzigingsbevoegdheden kan ter toetsing worden voorgelegd aan een agrarisch deskundige en een deskundige inzake natuur en landschap en/of cultuurhistorie.

## **Artikel 5 Agrarisch met waarden - Natuur**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *5.1.1 Hoofdbestemming*

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

- A) het behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of waterhuishoudkundige waarden en kenmerken;
- B) agrarische vormen van natuurbeheer;
- C) extensief agrarisch medegebruik;
- D) extensieve dagrecreatie;
- E) bestaande openbare onverharde wegen,
- F) ter plaatse van de aanduiding 'bergbezinkbassin', uitsluitend een bergbezinkbassin
- G) de ontwikkeling en instandhouding van bos/boschages en struweel en de bijbehorende bosgroeiplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'bos';

met de daarbij behorende:

1. (onverharde) paden en perceelontsluitingen, al dan niet naar ingesloten andere bestemmingen;
2. water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen, waaronder (onderdelen van) voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water in directe aansluiting op en tot maximaal 15 m uit de dubbelbestemming Waterstaat - Waterberging;

#### *5.1.2 Medebestemming*

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur' aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in artikel 5.1.1 mede bestemd voor:

- A) de aanleg en instandhouding van eco-voorzieningen, waaronder vispassages;
- B) de ontwikkeling en instandhouding van een landgoed met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - landgoed';
- C) wonen in een landgoedwoning op een aangewezen landgoed als bedoeld onder b, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- D) hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- E) aan-huis-verbonden beroepen;
- F) specifieke vorm van bedrijf – bosexploitatie;
- G) een infrastructurele langzaam verkeersroute in de vorm van een verhard fiets- en voetpad, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – langzaam verkeersroute'

met de daarbij behorende:

bouwwerken, (eco)voorzieningen, kunstwerken, die wat betreft aard en afmetingen passen bij bestemming alsmede werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

### **5.2 Bouwregels**

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 5.1 omschreven bestemming.

#### *5.2.1 Algemeen*

Tenzij anders is aangegeven, is geen bebouwing toegestaan.

#### *5.2.2 Landgoedwoningen*

Voor het bouwen van landgoedwoningen met bijbehorende bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:

- A) binnen het bouwvlak met de aanduiding 'wonen', is uitsluitend één vrijstaande landgoedwoning toegestaan;
- B) ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' is voor de gevel van de landgoedwoning voor minimaal het ter plaatse van de aanduiding 'gevellijnpercentage (%)' aangeduide percentage in de gevellijn toegestaan;
- C) de afstand van een landgoedwoning tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3,5 m.
- D) 'de maximale hoogte van de landgoedwoning bedraagt niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- E) de minimale en maximale goothoogte van de landgoedwoning bedraagt niet minder respectievelijk meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- F) de kap van de landgoedwoning heeft overwegend de vorm van een sterk hellend (zadel)dak;
- G) de gezamenlijke inhoud van een landgoedwoning met bijbehorende bouwwerken mag maximaal 1.500 m<sup>3</sup> bedragen;
- H) bij vervangende nieuwbouw dient de landgoedwoning voor minimaal 70% op de bestaande funderingen te worden gesitueerd.

### 5.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij landgoedwoningen gelden de volgende bepalingen:

- A) bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak en/of de aanduiding 'bijgebouw';
- B) de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- C) de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- D) de bouwhoogte mag maximaal 5,5 meter bedragen;
- E) bijbehorende bouwwerken dienen minimaal op een afstand van 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de landgoedwoning te worden gebouwd;
- F) de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de landgoedwoning mag maximaal 20 meter bedragen.

### 5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- A) de bouwhoogte van erfafscheidingen buiten het bouwvlak en erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde van die lijn bedraagt maximaal 1,55 m;
- B) de bouwhoogte van terreinafscheidingen binnen het bouwvlak en achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde van die lijn bedraagt maximaal 2 m;
- C) de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak en/of de aanduiding 'bijgebouw', bedraagt maximaal 3 m;
- D) buiten het bouwvlak mogen géén bouwwerken worden gebouwd ten dienste van en behorende bij de landgoedwoning en bedrijfswoning, behoudens vergunningsvrije bouwwerken;
- E) de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevelrooilijn en binnen het bouwvlak van de bedrijfswoning mag maximaal 1,50 meter bedragen;
- F) de bouwhoogte van erfafscheidingen buiten het bouwvlak mag maximaal 1,50 meter bedragen, waarbij het bouwwerk een transparantie heeft van minimaal 75% per m<sup>2</sup>;
- G) de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd op 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning mag maximaal 2 meter bedragen;
- H) de bouwhoogte van warmtebuffers, CO<sub>2</sub>- en vergistingsinstallaties en kleine windmolens mag maximaal 10 meter bedragen;
- I) ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' is een zend- en ontvangstinstallatie toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 40 meter;

- J) de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 meter bedragen;
- K) de bouwhoogte van overige bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- L) bebouwing ten behoeve van mestbewerking is niet toegestaan;

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *5.3.1 Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- A) het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:
  1. kamerverhuur of logies;
  2. seksinrichtingen;
  3. de opslag van goederen anders dan ten behoeve van de bestemming;
- B) het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

#### *5.3.2 Aan-huis-verbonden beroep*

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, mits:

- A) de hiertoe benodigde vloeroppervlakte maximaal 75 m<sup>2</sup> bedraagt, zulks met inbegrip van bijbehorende bouwwerken;
- B) degene die de bedrijfsvoering van het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, ook de bewoner van de woning is;
- C) bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- D) geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

### **5.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *5.4.1 Voor aan-huis-verbonden beroep*

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 5.3.2 ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> (met inbegrip van bijbehorende bouwwerken) mits:

- A) het overige bepaalde in artikel 5.3.2 onverkort van toepassing is;
- B) het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert, noch afbreuk doet aan het landschap;
- C) het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt;
- D) het gebruik geen publieksgericht karakter heeft.

### **5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde**

#### *5.5.1 Verboden werkzaamheden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden buiten het bouwvlak uit te voeren:

- A) aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- B) afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel ontginnen van gronden;
- C) het scheuren van grasland;
- D) kappen en rooien van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- E) door nieuwe aanplant realiseren van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- F) winnen, infiltreren of stuwen van water en andere werken of werkzaamheden die een wezenlijke wijziging van de grondwaterstand of de waterhuishouding beogen of ten gevolge hebben, anders dan ten behoeve van natuurontwikkeling;

- G) aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

#### 5.5.2 *Toegestane werkzaamheden*

Het in artikel 5.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- A) het normale onderhoud betreffen;
- B) noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- C) reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan
- D) Werken en werkzaamheden aan nieuw groen.

#### 5.5.3 *Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning*

De in artikel 5.5.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de ecologische en/of landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden van de gronden.

## Artikel 6 Bedrijf

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A) bedrijven, voor zover deze bedrijven als 'Toelaatbaar' voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de Bijlage bij de regels of daarmee vergelijkbaar zijn;
- B) ter plaatse van onderstaande aanduidingen, tevens de beschreven functies:
  - 1. 'bouwbedrijf';
  - 2. 'hovenier';
  - 3. 'opslag';
  - 4. 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';
  - 5. 'specifieke vorm van bedrijf - houtzagerij';
  - 6. 'specifieke vorm van bedrijf - houthandel';
  - 7. 'specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf';
  - 8. 'specifieke vorm van bedrijf - koetsenproductie';
  - 9. 'specifieke vorm van bedrijf - loon- en grondverzetbedrijf';
  - 10. 'specifieke vorm van bedrijf - metaalhandel';
  - 11. 'specifieke vorm van bedrijf - opslag metaalhandel';
  - 12. 'specifieke vorm van bedrijf - opleggerstalling'
  - 13. 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf-parkeren';
  - 14. Specifieke vorm van bedrijf - bosexploitatie
  - 15. Specifieke vorm van bedrijf - statische opslag;
  - 16. 'verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg';
  - 17. 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg';
  - 18. Specifieke vorm van wonen - woonboerderij;
- C) ter plaatse van de aanduiding 'bergbezinkbassin', uitsluitend een bergbezinkbassin;
- D) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – statische opslag', uitsluitend statische opslag;
- E) aan-huis-verbonden beroepen;

met de daarbij behorende

- 1. gebouwen;
- 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 3. tuinen, erven en terreinen;
- 4. groenvoorzieningen;
- 5. parkeervoorzieningen;
- 6. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 6.2 Algemene regels

- A) Per bouwvlak is (bebouwing ten behoeve van) maximaal één bedrijf toegestaan;
- B) Alle voorzieningen ten behoeve van de bedrijfsvoering, zoals erfverhardingen, opslagen, bouwwerken en dergelijke zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan, tenzij anders is bepaald;
- C) In afwijking van het bepaalde onder a. zijn aan de Dommelseweg 198-200-202 twee bedrijven toegestaan;
- D) Gebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tenzij anders is bepaald;
- E) Indien en voor zover van toepassing een ontwikkeling in dit bestemmingsplan is opgenomen waarvoor in een eerder bestemmingsplan randvoorwaardelijke bepalingen zijn opgenomen, die nog niet zijn gerealiseerd blijven die randvoorwaardelijke bepalingen onverminderd van toepassing;
- F) Voor alle toegelaten en/of middels een afwijkingsbesluit toe te laten functies en/of voorzieningen dient te worden voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein, conform Artikel 45 Algemene parkeerregel.



### 6.3 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 6.1 omschreven bestemming, waarbij ook wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

#### 6.3.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, incl. de bedrijfswoning, gelden de volgende bepalingen:

- A) er mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bedrijfsactiviteit;
- B) het bebouwd oppervlak mag voor de navolgende locaties niet meer bedragen dan:

Adres	Maximaal bebouwd oppervlak	
	Gebouwen	Overige
Bekenweg 2	390 m <sup>2</sup>	
Deelshurk 18	492 m <sup>2</sup>	
Dommelseweg 198-200-202	2.490 m <sup>2</sup>	
Dommelseweg 171	528 m <sup>2</sup>	afdaken 240 m <sup>2</sup>
Eindhovenseweg 248	90 m <sup>2</sup>	luifel 290 m <sup>2</sup>
Hoeve 1	1.730 m <sup>2</sup>	kassen 5.000 m <sup>2</sup>
Hoeve 10-12	627 m <sup>2</sup>	
Hoeverdijk 21	466 m <sup>2</sup>	
Hoeverdijk 61	315 m <sup>2</sup>	
Hoeverdijk 66	250 m <sup>2</sup>	
Kapelweg 4	925 m <sup>2</sup>	
Klein Borkel 33	868 m <sup>2</sup>	afdaken 83 m <sup>2</sup>
Korteweg 4-4a	813 m <sup>2</sup>	
Maastrichterweg 129a	500 m <sup>2</sup>	
Maastrichterweg 191	650 m <sup>2</sup>	
Maastrichterweg 263	92 m <sup>2</sup>	luifel 227 m <sup>2</sup>
Molenstraat 195	2.407 m <sup>2</sup>	
Opperheide 3 *	1.400 m <sup>2</sup>	
Peedijk 3	1.655 m <sup>2</sup>	
Schafterdijk 17	465 m <sup>2</sup>	
Tienendreef ongenummerd	83 m <sup>2</sup>	luifel 375 m <sup>2</sup>
Venbergseweg 34	3.404 m <sup>2</sup>	
Victoriedijk 5	407 m <sup>2</sup>	

\* dit betreft tevens (de bebouwing op) de gronden behorende bij het perceel Opperheide 3B.

- C) de goothoogte bedraagt maximaal 5,5 meter;
- D) de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- E) de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter.

#### 6.3.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- A) maximaal één bedrijfswoning per bedrijf;
- B) in afwijking van het bepaalde onder a geldt indien op de verbeelding de aanduiding:
  1. 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen dit aantal als maximum;
  2. 'twee-aaneen' is opgenomen, dat uitsluitend een tweeaaneen gebouwde woning is toegestaan;
- C) de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- D) de goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 5,5 meter;
- E) de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 10 meter;
- F) de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;

- G) Bij vervangende nieuwbouw dient de woning voor minimaal 70% op de bestaande funderingen te worden gesitueerd.

### 6.3.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- A) de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte bedraagt maximaal 150 m<sup>2</sup> per bedrijfswoning;
- B) de goothoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- C) de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 meter;
- D) bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- E) de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning bedraagt maximaal 20 meter.

### 6.3.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- A) de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1,50 meter;
- B) de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 meter;
- C) de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- D) de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

## 6.4 **Specifieke gebruiksregels**

### 6.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:

- A) detailhandelsbedrijven, behoudens ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak maximaal 200 m<sup>2</sup> bedraagt;
- B) geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- C) horecabedrijven en daarmee gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van ondergeschikte horeca-activiteiten ten dienste van de bestemming;
- D) kantoren, uitgezonderd kantoren als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf;
- E) risicovolle inrichtingen;
- F) seksinrichtingen;
- G) verkoop van motorbrandstoffen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' of de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- H) wonen, behoudens de bewoning van een bedrijfswoning;
- I) mestbewerking
- J) grow, smart- en coffeeshops;
- K) opslag van 10.000 kg consumentenvuurwerk

### 6.4.2 *Toegelaten afwijkend gebruik*

In afwijking van het bepaalde onder 6.4.1 onder a bepaalde zijn de volgende detailhandelsactiviteiten toegestaan:

- A) detailhandel ter plaatse van de aanduidingen 'verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg' en 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg' tot ten hoogste 125 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte;

- B) detailhandel in de vorm van een tuincentrum ter plaatse van de Hoeve 1 over een oppervlakte van 2.352 m<sup>2</sup> binnen de kas zoals die aanwezig was ten tijde van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

#### 6.4.3 *Aan-huis-verbonden beroep*

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, mits:

- A) de hiertoe benodigde vloeroppervlakte maximaal 50 m<sup>2</sup> bedraagt, zulks met inbegrip van aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- B) degene die de bedrijfsvoering van het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, ook de bewoner van de woning is;
- C) bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- D) geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

### 6.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

#### 6.5.1 *Voor andere bedrijfsactiviteiten*

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 onder a:

- A) om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de Bijlage bij de regels zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- B) om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in artikel 6.1 onder a genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze, technische voorzieningen of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de in artikel 6.1 onder a genoemde categorieën op de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de Bijlage bij de regels;

onder de voorwaarden dat:

- 1) onderzoek aantoont dat de bedoelde activiteiten qua milieubelasting kunnen worden gelijkgesteld met de krachtens de bepalingen van dit plan ter plaatse toelaatbare categorie bedrijfsactiviteiten;
- 2) het doel en de uitgangspunten van het plan niet onevenredig worden aangetast;
- 3) de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- 4) risicovolle inrichtingen en geluidszoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan.

#### 6.5.2 *Voor aan-huis-verbonden beroep*

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de regels ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> (met inbegrip van aangebouwde bijbehorende bouwwerken) mits:

- A) het gebruik past binnen de categorie van het bijbehorende bedrijf;
- B) het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt;
- C) het gebruik geen publieksgericht karakter heeft;
- D) degene die de bedrijfsvoering van het aan huis verbonden beroep uitoefent, ook de bewoner van de woning is;
- E) bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- F) geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

## **Artikel 7    Bedrijf - Nutsvoorziening**

### **7.1    Bestemmingsomschrijving**

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

- A) nutsvoorzieningen.
- B) met de daarbij behorende
- C) gebouwen;
- D) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- E) groenvoorzieningen;
- F) water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **7.2    Bouwregels**

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 7.1 omschreven bestemming, waarbij ook wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

#### *7.2.1    Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- A) gebouwen zijn overal toegestaan binnen het bestemmingsvlak;
- B) de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter.

#### *7.2.2    Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt.

## Artikel 8 Cultuur en ontspanning

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- A) creativiteitscentra;
- B) musea en/of expositieruimtes;
- C) coaching, bezinning en therapie;
- D) culturele activiteiten;
- E) een speeltuin ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin';
- F) ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein, uitsluitend parkeren

met de daarbij behorende:

- 1. gebouwen;
- 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 3. tuinen, erven en terreinen;
- 4. groenvoorzieningen;
- 5. parkeervoorzieningen;
- 6. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 8.2 Algemene regels

- A) Voor alle toegelaten en/of middels een afwijkingsbesluit toe te laten functies en/of voorzieningen dient te worden voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein, conform Artikel 45 Algemene parkeerregel.

### 8.3 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 8.1 omschreven bestemming, waarbij ook wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

#### 8.3.1 Algemeen

gebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan, tenzij anders is bepaald.

#### 8.3.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

het bebouwd oppervlak mag voor de navolgende locaties niet meer bedragen dan:

Adres	Maximaal bebouwd oppervlak
Hoppenbrouwers 15	884 m <sup>2</sup>
Molenstraat 200-202	1.265 m <sup>2</sup>

- 1. de goothoogte bedraagt maximaal 5,5 meter;
- 2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter.

### 8.3.3 *Bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- A) maximaal één in pandige bedrijfswoning per bedrijf voor de locatie Molenstraat 200-202;
- B) de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- C) bij vervangende nieuwbouw dient de woning voor minimaal 70% op de bestaande funderingen te worden gesitueerd.

### 8.3.4 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- A) de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup> per bedrijfswoning;
- B) de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- C) de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- D) bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- E) de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 meter.

### 8.3.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- A) de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
- B) de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- C) de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- D) de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

## 8.4 **Specifieke gebruiksregels**

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

- A) wonen buiten de toegestane bedrijfswoning;
- B) detailhandel;
- C) zelfstandige kantoofuncties;
- D) horeca, anders dan ondergeschikte horeca.

## 8.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 8.4 onder d en toestaan dat er een horecafunctie wordt gevestigd onder de voorwaarden dat:

- A) de oppervlakte in de gebouwen niet meer mag bedragen dan 350 m<sup>2</sup>;
- B) de horecafunctie milieutechnisch inpasbaar is.

## Artikel 9 Gemengd

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor de binnen de bestemming en in de tabel in artikel 9.3.2 aangegeven functies, met de daarbij behorende:

- A) gebouwen;
- B) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- C) tuinen, erven en terreinen;
- D) groenvoorzieningen;
- E) parkeervoorzieningen.

### 9.2 Algemene regels

- A) Indien en voor zover van toepassing binnen deze bestemming een ontwikkeling is toegestaan die is opgenomen in de Bijlagen bij toelichting is artikel 48.1 Toepassing kwaliteitsverbetering van toepassing;
- B) Voor alle toegelaten en/of middels een afwijkingsbesluit toe te laten functies en/of voorzieningen dient te worden voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein, conform Artikel 45 Algemene parkeerregel.

### 9.3 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 9.1 omschreven bestemming, waarbij ook wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

#### 9.3.1 Algemeen

- A) per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van maximaal één bedrijf toegestaan, m.u.v. de locatie Nieuwe Waalreseweg 189, waar drie bedrijven zijn toegestaan;
- B) gebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tenzij anders is bepaald.

#### 9.3.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- A) de goothoogte bedraagt maximaal 5,5 meter;
- B) de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- C) het bebouwd oppervlak mag voor de navolgende locaties daarbij niet meer bedragen dan:

Adres	functies	Maximaal bebouwd bedrijfsoppervlak
Maastrichterweg 309	Detailhandel Kantoor	120 m <sup>2</sup>
Nieuwe Waalreseweg 189	Cultuur en ontspanning Horeca t/m categorie 2 Verblijfsrecreatie	960 m <sup>2</sup>

#### 9.3.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- A) maximaal één in pandige bedrijfswoning per bestemmingsvlak;
- B) in afwijking van het bepaalde onder a geldt indien op de verbeelding de aanduiding 'Maximum aantal wooneenheden' is opgenomen dit aantal als maximum;
- C) de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- D) bij vervangende nieuwbouw dient de woning voor minimaal 70% op de bestaande funderingen te worden gesitueerd.

#### 9.3.4 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- A) de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup> per bedrijfswoning;
- B) de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- C) de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- D) bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- E) de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 meter.

#### 9.3.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- 3. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
- 4. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- 5. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- 6. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

### 9.4 **Specifieke gebruiksregels**

Voor de locatie Nieuwe Waalreseweg 189 geldt dat de functie Cultuur en ontspanning de hoofdfunctie dient te blijven. De overige functies zijn ondergeschikt aan de hoofdfunctie, maar mogen zelfstandig geëxploiteerd worden binnen de in artikel 9.3.1 onder a genoemde bepaling.

### 9.5 **Strijdig gebruik**

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

- A) permanente bewoning anders dan in de bedrijfswoning;
- B) kantoor;
- C) detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel;
- D) Kamerverhuur en logies;
- E) Enige andere vorm van exploitatie niet gerelateerd aan de bedrijfsmatige exploitatie

### 9.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 9.5 onder b en toestaan dat er een kantoor wordt gevestigd, onder de voorwaarden dat:

- A) de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 350 m<sup>2</sup>;
- B) het kantoor actief dient te zijn binnen een of meerdere van de volgende of daarmee vergelijkbare sectoren:
  - 1. erfgoed (bv. archeologie, monumenten, cultuurhistorie);
  - 2. landschap- en natuurontwikkeling;
  - 3. sport;
  - 4. recreatie;

**cultuur.**



## **Artikel 10 Groen - Landschapselement**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A) de ontwikkeling en/of instandhouding van ter plaatse voorkomende waardevolle beplanting, groenvoorzieningen en natuur- en landschapswaarden;
- B) water;
- C) extensieve dagrecreatie;

met de daarbij behorende:

- 1. bestaande voet-, fiets-, en zandpaden;
- 2. perceelsontsluitingen;
- 3. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- 4. bestaande gebouwen;
- 5. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **10.2 Bouwregels**

#### *10.2.1 Bouwwerken*

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 10.1 omschreven bestemming, waarbij ook wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,50 meter waarbij het bouwwerk een transparantie heeft van minimaal 75% per m<sup>2</sup>.

### **10.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *10.3.1 Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden anders dan bedoeld in artikel 10.1;

## Artikel 11 Horeca

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven behorende tot de categorie t/m 'horeca 2', tenzij anders is aangegeven;
- b. ter plaatse van onderstaande aanduidingen, de beschreven functies:
- c. 'speeltuin';
- d. 'specifieke vorm van horeca – theetuin'
- e. behoud van cultuurhistorische waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';

met de daarbij behorende:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. erven en terreinen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat indien op de verbeelding de aanduiding 'parkeerterrein' is opgenomen, parkeren uitsluitend ter plaatse van de aanduiding is toegestaan;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 11.2 Algemene regels

Voor alle toegelaten en/of middels een afwijkingsbesluit toe te laten functies en/of voorzieningen dient te worden voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein, conform Artikel 45 Algemene parkeerregel.

### 11.3 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 11.1 omschreven bestemming, waarbij ook wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

#### 11.3.1 Algemeen

- a. per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één horecabedrijf toegestaan;
- b. de afstand van gebouwen tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd moet minimaal 18 meter bedragen, tenzij die afstand bij bestaande gebouwen binnen het bestemmingsvlak reeds minder bedraagt, welke afstand dan als minimum geldt;
- c. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen moet minimaal 5 meter bedragen;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding onbebouwd' mag geen bebouwing worden opgericht.

#### 11.3.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- n. het bebouwd oppervlak, incl. bedrijfswoning, mag voor de navolgende locaties niet meer bedragen dan:

Adres	Maximaal bebouwd oppervlak
Eindhoveneweg 264	722 m <sup>2</sup>
Eindhoveneweg 300	3.725 m <sup>2</sup>
Luikerweg 145	242 m <sup>2</sup>
Maastrichterweg 156	480 m <sup>2</sup>
Maastrichterweg 265	357 m <sup>2</sup>

Molenstraat 211	819 m <sup>2</sup>
-----------------	--------------------

- o. de goothoogte bedraagt maximaal 5,5 meter;
- p. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter.

### 11.3.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- A) maximaal één in pandige bedrijfswoning per bestemmingsvlak;
- B) in afwijking van het bepaalde onder a geldt indien op de verbeelding de aanduiding 'Maximum aantal wooneenheden' is opgenomen dit aantal als maximum;
- C) de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- D) bij vervangende nieuwbouw dient de woning voor minimaal 70% op de bestaande funderingen te worden gesitueerd.

### 11.3.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- A) de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup> per bedrijfswoning;
- B) de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- C) de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- D) bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- E) de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 meter.

### 11.3.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- q. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet zijnde overkappingen, gelden de volgende bepalingen:
  1. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
  2. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 meter bedragen;
  3. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
  4. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

## 11.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- A) artikel 11.3.1 onder b teneinde op een plek binnen 18 meter van de as van de weg te bouwen onder de voorwaarden dat:
  1. er geen sprake is van een hoofdverkeersweg;
  2. er geen milieutechnische belemmeringen zijn;
- B) artikel 11.3.3 onder a teneinde een vrijstaande bedrijfswoning mogelijk te maken onder de voorwaarden dat:
  1. de goothoogte niet meer dan 5,5 meter mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
  3. de inhoud niet meer dan 750 m<sup>3</sup> mag bedragen.
  4. en de in artikel 11.3.2 genoemde maximale oppervlakte.

## 11.5 Specifieke gebruiksregels

### 11.5.1 Strijdig gebruik

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

- A) het gebruik van gebouwen en/of gronden voor de exploitatie van horeca-activiteiten vallend onder een categorie van 'horeca', welke niet op de locatie is toegestaan of op een zodanige wijze wordt geëxploiteerd dat niet voldaan wordt c.q. voldaan kan worden aan het op dat moment geldende Activiteitenbesluit;
- B) het gebruik van gronden aangeduid met 'parkeren' en/of 'speeltuin' anders dan de aangeduide functie.

#### 11.5.2 *Afwijken van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van:

- A) recreatieve nevenfuncties ten behoeve van de verbreding van de bestaande horecavestiging, mits het een ondergeschikte recreatieve nevenactiviteit aan de aanwezige horecafunctie betreft;
- B) activiteiten vallend onder 'horeca', voor zover passend binnen de daarin opgenomen omschrijving "horeca met zaalaccommodatie";
- C) onder de voorwaarden dat:
- D) de omgevingsvergunning tevens passend is binnen het op dat moment geldende Activiteitenbesluit;
- E) de omgevingsvergunning geen nadelige gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven.

## Artikel 12 Kantoor

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

kantoren, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening;

met de daarbij behorende:

- A) wegen en paden;
- B) groenvoorzieningen;
- C) parkeervoorzieningen;
- D) gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

### 12.2 Algemene regels

- A) Indien en voor zover van toepassing binnen deze bestemming een ontwikkeling is toegestaan die is opgenomen in de Bijlagen bij toelichting is artikel 48.1 Toepassing kwaliteitsverbetering van toepassing;
- B) Voor alle toegelaten en/of middels een afwijkingsbesluit toe te laten functies en/of voorzieningen dient te worden voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein, conform Artikel 45 Algemene parkeerregel.

### 12.3 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 12.1 omschreven bestemming, waarbij ook wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

#### 12.3.1 Algemeen

- A) per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één dienstverlenend bedrijf toegestaan.
- B) gebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan, tenzij anders is bepaald.

#### 12.3.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van Bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- A) de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- B) de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- C) het bebouwd oppervlak mag voor de navolgende locaties daarbij mag niet meer bedragen dan:

Adres	Maximaal bebouwd oppervlak
Maastrichterweg 191	650 m <sup>2</sup>

#### 12.3.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- A) maximaal één in pandige bedrijfswoning per bestemmingsvlak;
- B) in afwijking van het bepaalde onder a geldt indien op de verbeelding de aanduiding 'Maximum aantal wooneenheden' is opgenomen dit aantal als maximum;
- C) de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- D) bij vervangende nieuwbouw dient de woning voor minimaal 70% op de bestaande funderingen te worden gesitueerd.

#### 12.3.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- A) de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup> per bedrijfswoning;
- B) de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- C) de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- D) bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- E) de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 meter.

#### *12.3.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

1. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
2. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 meter bedragen;
3. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
4. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

#### **12.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kamerverhuur en/of logies..

## Artikel 13 Maatschappelijk

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

ter plaatse van onderstaande aanduidingen zijn de locaties uitsluitend bedoeld voor de beschreven functies:

- A) 'begraafplaats;
- B) 'dierenpension';
- C) 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierencrematorium';
- D) 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenkliniek';
- E) 'specifieke vorm van maatschappelijk - kapel';

met de daarbij behorende:

- 1. gebouwen;
- 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 3. erven en terreinen;
- 4. groenvoorzieningen;
- 5. openbare verkeersruimten;
- 6. parkeervoorzieningen;
- 7. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 13.2 Algemene regels

Voor alle toegelaten en/of middels een afwijkingsbesluit toe te laten functies en/of voorzieningen dient te worden voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein, conform Artikel 45 Algemene parkeerregel.

### 13.3 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 13.1 omschreven bestemming, waarbij ook wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

#### 13.3.1 Algemeen

Gebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan, tenzij anders is bepaald.

#### 13.3.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- A) de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- B) de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- C) de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter;
- D) het bebouwd oppervlak mag voor de navolgende locaties niet meer bedragen dan:

Adres	Maximaal bebouwd oppervlak
Brugseheide 12	170 m <sup>2</sup>
Dorpsstraat 18 en overzijde weg	1.912 + 395 m <sup>2</sup>
Maastrichterweg 225-227	255 m <sup>2</sup>

#### 13.3.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- A) maximaal één bedrijfswoning per bestemmingsvlak;
- B) in afwijking van het bepaalde onder a geldt indien op de verbeelding de aanduiding 'Maximum aantal wooneenheden' is opgenomen dit aantal als maximum;

- C) maximaal één in pandige bedrijfswoning te plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-inpandige bedrijfswoning';
- D) de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- E) de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- F) de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- G) bij vervangende nieuwbouw dient de woning voor minimaal 70% op de bestaande funderingen te worden gesitueerd.

#### 13.3.4 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- A) de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup> per bedrijfswoning;
- B) de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- C) de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- D) bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- E) de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 meter.

#### 13.3.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- A) de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
- B) de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- C) de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- D) de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- E) ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding onbebouwd' mag geen bebouwing worden opgericht.

### 13.4 **Specifieke gebruiksregels**

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

- A) wonen buiten de toegestane bedrijfswoning;
- B) detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel;
- C) zelfstandige kantoorfuncties;
- D) horeca, anders dan ondergeschikte horeca.



## Artikel 14 Natuur

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

#### 14.1.1 Hoofdbestemming

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A) behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden;
- B) ontwikkeling en instandhouding van bos/boschages en struweel en de bijbehorende bosgroeiplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'bos';
- C) extensief grondgebonden (hobbymatig) agrarisch gebruik ten behoeve van natuurbeheer;

met de daarbij behorende:

- 1. bestaande (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- 2. de aanleg en instandhouding van ecovoorzieningen, waaronder vispassages, met de daarbij behorende bouwwerken, (eco)voorzieningen, kunstwerken, die wat betreft aard en afmetingen passen bij de bestemming;
- 3. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (onderdelen van) voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water in directe aansluiting op en tot maximaal 15 m uit de bestemming 'Waterstaat - Waterberging.

#### 14.1.2 Medebestemming

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in artikel 14.1.1 mede bestemd voor:

- A) extensieve dagrecreatie;
- B) natuureducatie;
- C) ter plaatse van onderstaande aanduidingen, de beschreven bestaande functies en/of bestaande voorzieningen:
  - 1. 'langzaam verkeersroute'; uitsluitend ter plaatse (binnen 15 m ter weerszijden) van de aanduiding, de inpassing en aanleg van een infrastructurele langzaam verkeersroute, in de vorm van een verhard fiets- en voetpad;
  - 2. 'landgoed'; de ontwikkeling en instandhouding van een (deel van een) landgoed met bijbehorende voorzieningen;
  - 3. 'scouting';
  - 4. 'specifieke vorm van natuur - ecoduct';
  - 5. 'specifieke vorm van natuur - faunavoorziening';
  - 6. 'specifieke vorm van natuur - kerstbomenteelt';
  - 7. 'specifieke vorm van natuur - observatietoren';
  - 8. 'specifieke vorm van recreatie - dagrecreatief verblijf': bebouwing in de vorm van een dagrecreatief verblijf ten dienste van extensief dagrecreatief gebruik;
  - 9. Specifieke vorm van natuur – dagrecreatie;
  - 10. verblijfsrecreatie': bebouwing in de vorm van een verblijf ten dienste van extensief verblijfsrecreatief gebruik;
  - 11. 'specifieke vorm van sport - outdoorrecreatie';
  - 12. 'specifieke vorm van sport - hondentraining';
- D) 'begraafplaats': een historische begraafplaats;
- E) 'zend-/ontvangstinstallatie';
- F) 'specifieke vorm van recreatie - schietterrein gilde';
- G) 'Speeltuin'
- H) 'specifieke vorm van maatschappelijk - buitenterrein dierenpension'; een als zodanig vergunde buitenren voor de dieren;
- I) specifieke aanduiding van natuur - spoorbrug.

## 14.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 14.1 omschreven bestemming, waarbij ook wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

### 14.2.1 Gebouwen

- A) Ter plaatse van de aanduiding:
  - a. 'specifieke vorm van recreatie - outdoorrecreatie' zijn alleen bestaande gebouwen toegestaan met de op de verbeelding opgenomen maatvoeringen;
  - b. 'begraafplaats' is het bestaande gebouw met een oppervlakte van 11 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van 3,5 m toegestaan;
- B) Bij herbouw van bovengenoemde bebouwing mag alleen op de bestaande fundering herbouwd worden.

### 14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- A) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - observatietoren' is een observatietoren toegestaan met een vloerhoogte van maximaal 5 meter;
- B) ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' is een zend- en ontvangstinstallatie toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 40 meter;
- C) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - ecoduct' is een ecoduct toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 11 meter;
- D) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - schietterrein gilde' zijn schutsbomen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 20 meter;
- E) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - outdoorrecreatie' zijn reeds bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van dit gebruik met een bouwhoogte van maximaal 25 meter;
- F) de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 meter;
- G) de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,50 meter waarbij het bouwwerk een transparantie heeft van minimaal 75% per m<sup>2</sup>.

## 14.3 Afwijken van de bouwregels

### 14.3.1 Voor hogere afscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2.2 sub g ten behoeve van het toestaan van terreinafscheidingen van 2,5 meter hoog onder de voorwaarden dat:

- A) het bouwwerk een transparantie heeft van minimaal 75% per m<sup>2</sup>;
- B) het bouwwerk in overeenstemming is met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

### 14.3.2 Voor een observatieplatform, observatietoren en/of een hoogzit

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2.2 voor het toestaan van een observatieplatform/-toren en/of een hoogzit, onder de voorwaarden dat:

- A) voor een observatieplatform:
  - a. het oppervlak niet meer bedraagt dan 25 m<sup>2</sup>;
  - b. de hoogte van de vloer niet meer bedraagt dan 5 meter;
- B) voor een observatietoren:
  - a. het oppervlak niet meer bedraagt dan 25 m<sup>2</sup>;
  - b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 8 meter;
- C) voor een hoogzit:
  - a. het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 4 m<sup>2</sup>;

- b. het oppervlak van het frame niet meer bedraagt dan 9 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 8 meter.

#### 14.3.3 Voor de verplaatsing en/of samenvoeging van gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2.1 ten behoeve van:

het verplaatsen en/of samenvoegen van bestaande gebouwen buiten de bestaande fundering, onder de voorwaarden dat:

- 1) de verplaatsing een verbetering betreft voor de omliggende natuur;
- 2) de te saneren locatie wordt ingericht en beheerd als natuur;
- 3) de bestaande maatvoeringen gehandhaafd worden.

verplaatsing en/of samenvoeging van het bestaande gebouw ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Natuurnetwerk Brabant' niet is toegestaan.

### 14.4 Specifieke gebruiksregels

#### 14.4.1 Scouting

Het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'scouting' ten behoeve van scoutingactiviteiten is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- A) per terrein, overnachtingen in tenten en gebouwen toegestaan zijn tot maximaal 40 dagen per jaar, onder de voorwaarden dat:
  - 1. gelijktijdig aan maximaal 80 personen nachtverblijf wordt geboden;
  - 2. het aantal tenten maximaal 20 bedraagt;
  - 3. de gronden niet als permanente standplaats voor kampeermiddelen worden gebruikt;
- B) per terrein 1 stookplaats voor een openlucht houtvuur toegestaan is, uitsluitend op basis van een verleende ontheffing op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening.

#### 14.4.2 Strijdig gebruik

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

- A) voor het storten van puin, vuil en tuinafval;
- B) voor de stalling en opslag van al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen;
- C) voor het plaatsen van kampeermiddelen;
- D) voor het racen en crossen met gemotoriseerde voertuigen;
- E) als erf zoals bedoeld in artikel 1 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, voor zover de grond niet is gelegen binnen 5 meter rondom gebouwen belegd met een aanduiding als bedoeld in 14.1.2 sub c onder 3, 8, 9 en 10, sub d of sub f;
- F) als (lawaa)sportterrein, met uitzondering van de functie als bedoeld in 14.1.2 sub f;
- G) voor horeca en detailhandel.
- H) Voor permanente bewoning daar waar de grond bestemd is voor bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen zoals bedoeld in artikel 3.75 lov.

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

#### 14.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- A) aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- B) afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel ontginnen van gronden;

- C) kappen en rooien van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- D) winnen, infiltreren of stuwen van water en andere werken of werkzaamheden die een wezenlijke wijziging van de grondwaterstand of de waterhuishouding beogen of ten gevolge hebben, anders dan ten behoeve van natuurontwikkeling;
- E) aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
- F) aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

#### 14.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 14.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- A) het normale onderhoud betreffen;
- B) noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- C) reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- D) werken en werkzaamheden aan nieuw groen.

#### 14.5.3 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

De in artikel 14.5.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en/of landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden van de gronden. Bij de aanleg van nieuwe voorzieningen als bedoeld in artikel 14.5.1 onder a geldt dat voor iedere nieuwe m<sup>2</sup> er 1 m<sup>2</sup> aan bestaande voorzieningen moet worden verwijderd c.q. omgezet naar en ingericht als natuur afgestemd op de aansluitende natuurkwaliteiten, vermenigvuldigd met de compensatiefactoren uit artikel 5 Natuur Netwerk Brabant van de Interim omgevingsverordening ruimte Noord-Brabant.

#### 14.5.4 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van artikel 14.5.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

### 14.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen met dien verstande dat bestemming Natuur gewijzigd kan worden in de bestemming:

- A) Agrarisch of Agrarisch met waarden onder de voorwaarden dat:
  1. onderzoek heeft aangetoond dat er ter plaatse geen sprake (meer) is van beschermenswaardige natuurwaarden;
  2. de landschappelijke en visuele waarden niet onevenredig worden aangetast;
  3. de gronden niet zijn gelegen binnen Natura-2000 of het Natuurnetwerk Brabant (NNB);
  4. aangetoond is dat de gronden duurzaam in gebruik worden genomen bij een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij;
  5. de belangen van de eigenaars/gebruikers van betrokken of nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  6. verhaal van gemeentelijke (plan)kosten is zeker gesteld;
  7. het bepaalde in artikel 48.1 Toepassing kwaliteitsverbetering niet van toepassing is;

## **Artikel 15 Recreatie**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn dagrecreatieve voorzieningen, niet zijnde horeca ter plaatse van onderstaande aanduidingen, uitsluitend de beschreven functies:

- A) functieaanduiding 'volkstuin';
- B) 'specifieke vorm van recreatie – outdoorrecreatie';
- C) 'specifieke vorm van recreatie - schietterrein gilde'; ?

met de daarbij behorende:

- 1. gebouwen;
- 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 3. bijbehorende voorzieningen;
- 4. paden, wegen;
- 5. parkeervoorzieningen;
- 6. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- 7. tuinen, erven en terreinen;
- 8. groenvoorzieningen.

### **15.2 Algemene regels**

Indien en voor zover van toepassing binnen deze bestemming een ontwikkeling is toegestaan die is opgenomen in de Bijlagen bij toelichting is artikel 48.1 Toepassing kwaliteitsverbetering van toepassing;

Voor alle toegelaten en/of middels een afwijkingsbesluit toe te laten functies en/of voorzieningen dient te worden voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein, conform Artikel 45 Algemene parkeerregel.

### **15.3 Bouwregels**

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 15.1 omschreven bestemming, waarbij ook wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

#### *15.3.1 Bedrijfsgebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- A) gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- B) de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- C) de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- D) in afwijking van het bepaalde onder b en c geldt dat, indien hiervoor een aanduiding is opgenomen:
  - 1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan aangeduid op de verbeelding;
  - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangeduid op de verbeelding;
  - 3. het oppervlak of het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan aangeduid op de verbeelding.

#### 4. 15.3.2 Bedrijfswoning

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming.

#### 15.3.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van:

- A) schutsbomen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - schietterrein gilde', waarbij de bouwhoogte maximaal 20 meter bedraagt
- B) vlaggenmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;
- C) de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter waarbij het bouwwerk een transparantie heeft van minimaal 75% per m<sup>2</sup> en zich niet aan de voorzijde van het perceel bevinden.

#### 15.3.4 *Algemene bouwregels t.b.v. volkstuinen*

Voor het bouwen ten behoeve van individuele volkstuinen binnen een volkstuinencomplex gelden de volgende algemene bepalingen:

- A) in afwijking van het bepaalde van artikel 15.3.1 sub a mag per volkstuin met een oppervlakte van minimaal 100 m<sup>2</sup> maximaal één gebouwtje ten behoeve van materiaalberging worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 12 m<sup>2</sup> en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2 en 3 meter;
- B) Kweekbakken zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 1,0 meter en max van 4m<sup>2</sup> per volkstuin.

#### 15.3.5 *Specifieke bouwregels t.b.v. volkstuinen*

Uitsluitend voor collectief georganiseerde volkstuincomplexen geldt dat per complex één gebouw (met inbegrip van eventuele aangebouwde overkappingen) voor collectief gebruik is toegestaan waarvan:

- A) de goothoogte mag niet meer bedragen dan maximaal 2,5 meter;
- B) de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan maximaal 3 meter;
- C) het oppervlak mag niet meer bedragen maximaal 30 m<sup>2</sup>.

## Artikel 16 Recreatie - Verblifsrecreatie

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- A) het bedrijfsmatig verstrekken van recreatiemogelijkheden voor recreatief verblijf van personen die elders hun hoofdverblijf hebben;
- B) horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- C) behoud van aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- D) ter plaatse van de aanduiding 'kampeerboerderij' (uitsluitend) een kampeerboerderij
- E) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – natuurvriendelijke oevers: natuurvriendelijke oevers.

met de daarbij behorende:

- 1. gebouwen;
- 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 3. bijbehorende voorzieningen;
- 4. paden, wegen;
- 5. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- 6. parkeervoorzieningen;
- 7. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- 8. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 9. tuinen, erven en terreinen;
- 10. groenvoorzieningen.

### 16.2 Algemene regels

- A) Indien en voor zover van toepassing binnen deze bestemming een ontwikkeling is toegestaan, die is opgenomen in de Bijlagen bij toelichting is artikel 48.1 Toepassing kwaliteitsverbetering van toepassing;
- B) Per adres zoals genoemd in de tabel van artikel 16.3.1 bouwvlak is (bebouwing ten behoeve van) niet meer dan één bedrijf toegestaan;
- C) Voor niet in de tabel van artikel 16.3.1 opgenomen locaties is het bepaalde in artikel 16.1 onder a ten aanzien van "het bedrijfsmatig verstrekken van recreatiemogelijkheden" en het bepaalde in artikel 16.3.1 onder a niet van toepassing;
- D) Voor alle toegelaten en/of middels een afwijkingsbesluit toe te laten functies en/of voorzieningen dient te worden voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein, conform Artikel 45 Algemene parkeerregel.

### 16.3 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 16.1 omschreven bestemming, waarbij ook wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

#### 16.3.1 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

- A) Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
  - 1. maximaal één bedrijfswoning dan wel het aantal bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'Maximum aantal wooneenheden';
  - 2. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
  - 3. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
  - 4. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 meter;
  - 5. de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter.
- B) Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- 1) de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup> per bedrijfswoning;
- 2) de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- 3) de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- 4) bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- 5) de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 meter.

#### 16.3.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- A) Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet zijnde overkappingen, gelden de volgende bepalingen:
  1. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
  2. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
  3. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 meter bedragen;
  4. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
  5. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- B) ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding onbebouwd' mag geen bebouwing worden opgericht.

#### 16.3.4 *Chalets*

- A) Voor het bouwen van chalets gelden de volgende bepalingen:
  1. chalets zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - chalets';
  2. de oppervlakte van een chalet mag niet meer bedragen dan 70 m<sup>2</sup>, mits de oppervlakte, inclusief de eventuele berging, niet meer dan 30 % van de standplaats beslaat;
- B) Het aantal chalets is verbonden aan een limiet: door het bouwen van een nieuw chalet mag de totaaloppervlakte aan gebouwen, opgenomen in artikel 16.3.1, niet worden overschreden;
  1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
  2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
  3. kelders en souterrains zijn niet toegestaan;
- C) Voor het bouwen van een berging bij een chalet gelden de volgende bepalingen:
  1. er is ten hoogste één bijgebouw toegestaan, met een oppervlakte van maximaal 6 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 2,5 m;
  2. Afstandsbepalingen:
  3. de afstand tussen chalets en/of berging mag niet minder dan 5 m bedragen;
  4. de afstand van chalets tot de afschermdende groenvoorziening ter plaatse van de bestemming 'Groen - Landschapselement' mag niet minder dan 3 m bedragen.

#### 16.3.5 *Bebouwing op standplaatsen*

Voor het bouwen op een standplaats gelden de volgende bepalingen:

1. per standplaats een berging toegestaan met een oppervlakte van maximaal 6 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 2,5 meter;
2. de afstand tot een berging of recreatief verblijf op een andere standplaats dient minimaal 5 meter te bedragen.

#### 16.3.6 *Collectieve voorzieningen*

Voor het bouwen van collectieve voorzieningen, zoals kantine, dagwinkel, receptie, zwembad, ontvangst- en recreatieruimte en kantoor gelden de volgende regels:



- A) de collectieve voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - collectieve voorzieningen';
- B) de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
- C) de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- D) het bebouwingspercentage ter plaatse van het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van recreatie - collectieve voorzieningen' mag niet meer bedragen dan 70 %.

#### 16.3.7 Groepsaccommodaties

Voor de groepsaccommodaties gelden de volgende regels:

- A) groepsaccommodaties zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodaties';
- B) de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
- C) de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
- D) het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodaties' mag niet meer bedragen dan 70 %.

### 16.4 Specifieke gebruiksregels

#### 16.4.1 Bewonen van bijbehorende bouwwerken

Onverminderd het bepaalde in artikel 16.1 is het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning in strijd met het plan.

#### 16.4.2 Permanente bewoning

Onverminderd het bepaalde in artikel 16.1 is het gebruik van recreatiewoningen, chalets, stacaravans of andere voorzieningen voor recreatief verblijf als permanent verblijf in strijd met het plan.

### 16.5 Wijzigingsbevoegdheid

#### 16.5.1 Algemeen

Van de wijzigingsbevoegdheid mag slechts gebruik gemaakt worden onder de voorwaarden dat:

- A) wordt voldaan aan het gestelde in artikel 48.1;
- B) het aantal recreatiewoningen niet meer bedraagt dan 20 per bruto hectare;
- C) er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing, voor zover die niet valt onder de Toepassing kwaliteitsverbetering;
- D) de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen worden geschaad;
- E) het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- F) dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is;
- G) verhaal van gemeentelijke (plan)kosten is zeker gesteld middels een ondertekende anterieure overeenkomst
- H) dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- I) de randvoorwaardelijke bepaling uit artikel 48.1.3 is daarbij van toepassing.

#### 16.5.2 Voor functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de functieaanduiding in 'paardenhouderij', onder de voorwaarden dat:

- A) de oorspronkelijke agrarische bedrijfsvoering volledig is beëindigd;
- B) de vervolgfunctie bijdraagt aan de ontwikkeling van de gemengde plattelandseconomie;
- C) overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- D) de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;

- E) dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- F) dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- G) verhaal van gemeentelijke (plan)kosten is zeker gesteld middels een ondertekende anterieure overeenkomst;;
- H) er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- I) pas gebouwd mag worden nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd;
- J) de omschakeling naar een paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' slechts is toegestaan indien:
  - 1) de omvang van de paardenhouderij niet meer bedraagt dan 1,5 ha per bouwperceel;
- K) dit milieutechnisch verantwoord is
- L) ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gemengd landelijk gebied' de omvang van de paardenhouderij niet meer bedraagt dan 1,5 ha per bouwperceel en is aangetoond dat de omschakeling naar een paardenhouderij noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.

### 16.5.3 Advies

Een verzoek om toepassing van voorgaande wijzigingsbevoegdheden kan ter toetsing worden voorgelegd aan een agrarisch deskundige en een deskundige inzake natuur en landschap en/of cultuurhistorie.

## Artikel 17 Sport

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A) sportterreinen, sportieve en recreatieve doeleinden en daarbij behorende voorzieningen;
- B) ter plaatse van onderstaande aanduidingen, uitsluitend de beschreven functies:
  - 1. 'specifieke vorm van sport - trapveld';
  - 2. 'specifieke vorm van sport - fietscrossterrein';
  - 3. 'specifieke vorm van sport - hondentraining';
  - 4. specifieke vorm van sport - parkeerterrein,
  - 5. 'specifieke vorm van sport - outdoorrecreatie';
  - 6. ondergeschikte horeca (kantines) en kleinschalige detailhandel;
- C) met de daarbij behorende:
  - 1. gebouwen;
  - 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - 3. erven en terreinen;
  - 4. sportgebonden evenementen;
  - 5. groenvoorzieningen;
  - 6. wegen en paden;
  - 7. parkeervoorzieningen;
  - 8. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 17.2 Algemene regels

- A) Voor alle toegelaten en/of middels een afwijkingsbesluit toe te laten functies en/of voorzieningen dient te worden voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein, conform Artikel 45 Algemene parkeerregel, tenzij anders is bepaald.

### 17.3 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 17.1 omschreven bestemmingen, waarbij ook wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

#### 17.3.1 Bedrijfsgebouwen t.b.v. 'manege'

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- A) gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, tenzij geen bouwvlak is opgenomen;
- B) de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- C) de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- D) de oppervlakte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Als er geen maat is aangegeven mag het bouwvlak volledig bebouwd worden.

#### 17.3.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- A) alleen bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- B) de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- C) de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- D) de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 meter.

#### 17.3.3 Voorwaardelijke bepalingen

Ten aanzien van de ontwikkeling van het bedrijf met de aanduiding 'manege' gelden de volgende randvoorwaarden:

#### 17.3.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van:

- A) erfafscheidingen, waarbij de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
- B) vlaggenmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;
- C) tribunes, geen gebouwen zijnde, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;
- D) lichtmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal 18 meter bedraagt.
- E) ballenvangers of vangnetten met een bouwhoogte van maximaal 12 meter

### 17.4 **Specifieke gebruiksregels**

#### 17.4.1 *Fietscrossterrein en trapveldjes*

De terreinen aangeduid als 'specifieke vorm van sport - fietscrossterrein' en 'specifieke vorm van sport - trapveld' mogen uitsluitend worden gebruikt als openbare speelvoorziening.

### 17.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met inachtneming van het volgende:

- A) het bestaande bouwvlak kan met maximaal 15% vergroot worden;
- B) landschappelijke en ecologische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- C) er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- D) pas gebouwd mag worden nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd;
- E) de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- F) het plan voorziet in voldoende watercompensatie;
- G) dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- H) dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- I) verhaal van gemeentelijke (plan)kosten is zeker gesteld middels een ondertekende anterieure overeenkomst;
- J) dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is;
- K) wijziging ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak is niet toegestaan ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Natuurnetwerk Brabant'
- L) E.a. aangeduid in een ruimtelijke onderbouwing

**Artikel 18 Sport - Hippisch Sportcomplex 1**

Is vervallen

**Artikel 19. Sport – Hippisch Sportcomplex 2**

Is vervallen

## Artikel 20 Tuin

### 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A) tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde een erf zoals bedoeld in artikel 1 Besluit omgevingsrecht;
- B) ter plaatse van de aanduiding:
  - a. 'specifieke vorm van tuin - natuurnetwerk Brabant' de bescherming van de toegekende waarden;
  - b. 'specifieke vorm van horeca - theetuin'; horeca in de categorie 1, kleinschalige culturele evenementen en routegebonden horeca;
  - c. 'parkeren'; een parkeervoorziening behorende bij de naastgelegen functie;
  - d. 'cultuurhistorische waarden';
  - e. behoud van cultuurhistorische waarden,
  - f. 'speelterrein' een sport- en spelterrein behorende bij de naastgelegen functies.

met daarbij behorende:

- 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 2. parkeervoorzieningen e.e.a. uitsluitend in samenhang gezien met de parkeervoorzieningen in de aansluitende en bijbehorende bestemming Wonen;
- 3. in- en uitritten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen

### 20.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 20.1 omschreven bestemming:

#### 20.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding onbebouwd' mag geen bebouwing worden opgericht.

#### 20.2.2 Gebouwen

- A) Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan, behoudens binnen de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - theetuin'.

#### 20.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Met in acht name van het gestelde in 20.2.1 zijn de volgende bouwwerken toegestaan:

- A) de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
- B) speeltoestellen met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter;
- C) andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 1 meter.

### 20.4 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - theetuin' is het gebruik toegestaan voor:

- A) horeca, afwijkend van de daarin opgenomen bepalingen ten aanzien van de binding met een winkel- of bedrijfsvoorziening;
- B) routegebonden horeca, afwijkend van de daarin opgenomen bepalingen ten aanzien van de binding met een agrarisch bedrijf;
- C) kleinschalige culturele evenementen zoals:

1. optredens met akoestische muziek al dan niet met lichte geluidsversterkende voorzieningen, met inbegrip van elektrische instrumenten met een vergelijkbaar geluidsniveau (bv. elektrische piano);
  2. exposities van de schilderijen, beeldende kunst en dergelijke;
- D) onder voorwaarde dat:
- 1) niet meer dan 1 persoon per m<sup>2</sup> netto voor publiek toegankelijk terrein is toegestaan;
  - 2) niet langs de openbare weg wordt geparkeerd, maar op al dan niet tijdelijke parkeervoorzieningen in de directe omgeving;
  - 3) de activiteit milieutechnisch aanvaardbaar is.

### **20.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 20.4 ten behoeve van het toestaan van kleinschalige culturele evenementen zoals:

- A) muziekoptredens door muziekkapellen, koren en dergelijke zonder geluidsversterkende voorzieningen;
- B) exposities van de schilderijen, beeldende kunst en dergelijke; onder voorwaarde dat:
  - 1) niet langs de openbare weg wordt geparkeerd, maar op parkeervoorzieningen in de directe omgeving;
  - 2) de activiteit milieutechnisch aanvaardbaar is.

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

Ten aanzien van het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - natuurnetwerk Brabant' artikel 14.5 van toepassing.

## **Artikel 21 Verkeer**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A) wegen, straten en pleinen voor in hoofdzaak doorgaand verkeer;
- B) ter plaatse van onderstaande aanduidingen, tevens de beschreven functies:
  - 1. 'specifieke vorm van verkeer - fietsenstalling';
- C) voet- en fietspaden;
- D) parkeervoorzieningen;
- E) groenvoorzieningen;
- F) met daarbij behorende:
  - 1. bouwwerken;
  - 2. geluidwerende voorzieningen;
  - 3. nutsvoorzieningen;
  - 4. speelvoorzieningen;
  - 5. evenementen;
  - 6. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **21.2 Bouwregels**

Op de gronden zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 21.1 omschreven bestemming:

#### *21.2.1 Bouwwerken*

- A) bouwwerken die gerekend worden tot de specifieke uitrusting van een weg, mits de bebouwing van geringe afmetingen is en met uitzondering van verkoop en/of afleverpunten voor motorbrandstoffen;
- B) fietsenstallingen, waarbij de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- C) andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 3 meter;



## **Artikel 22 Water**

### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- B) het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden van de waterloop en bijbehorende oevers;
- C) extensief recreatief medegebruik.
- D) 20specifieke aanduiding van natuur - spoorbrug.

### **22.2 Bouwregels**

#### *22.2.1 Algemeen*

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken en werken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 22.1 omschreven bestemmingen met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

## Artikel 23 Wonen

### 23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A) wonen;
- B) tuinen en erven;
- C) aan-huis-verbonden beroepen;
- D) Bed & Breakfast met een maximale omvang van 408 m<sup>2</sup> uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- E) behoud van cultuurhistorische waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- F) extensieve dagrecreatie;
- G) ter plaatse van de aanduiding:
  - 1. 'kantoor': een kantoor;
  - 2. 'opslag': de bestaande voorziening voor opslag;
  - 3. 'groothandel'
  - 4. specifieke vorm van wonen - woonboerderij';
- H) met daarbij behorende:
  - 1. gebouwen;
  - 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - 3. in- en uitritten;
  - 4. parkeervoorzieningen e.e.a. in samenhang gezien met de parkeervoorzieningen in de aansluitende en bijbehorende bestemming Tuin;
  - 5. groenvoorzieningen;
  - 6. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 23.2 Algemene regels

Voor alle toegelaten en/of middels een afwijkingsbesluit toe te laten functies en/of voorzieningen dient te worden voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein, conform 45 Algemene parkeerregel.

### 23.3 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 23.1 omschreven bestemming, daarbij gelden de volgende bepalingen:

#### 23.3.1 Algemeen

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' mag geen bebouwing worden opgericht.

#### 23.3.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- A) het aantal woningen mag niet meer bedragen dan één dan wel het aantal dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- B) uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan met uitzondering ter plaatse van de aanduiding:
  - 1. 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
  - 2. 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan;
- C) bij algehele herbouw dient de voorgevel op de plaats van de oorspronkelijke gevel gebouwd te worden;
- D) de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- E) de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- F) de bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 10 meter;

- G) de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter;
- H) het is niet toegestaan om de woning te splitsen in meerdere woningen;
- I) bij vervangende nieuwbouw dient de woning voor minimaal 70% op de bestaande funderingen te worden gesitueerd.

#### 23.3.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- A) de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup> per woning;
- B) de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- C) de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- D) bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd;
- E) de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 meter.

#### 23.3.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

1. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
2. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 meter bedragen;
3. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
4. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

### 23.3.5 Specifieke situaties

- A) Ter plaatse van **Brugseheide 8** mag aanvullend op het bepaalde in artikel 23.3.2 en 23.3.3 de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens niet minder dan 3 meter bedragen.
- B) Ter plaatse van **Brugseheide 15** mag in afwijking van het bepaalde in 23.3.3 de oppervlakte aan bijbehorende bebouwing 565 m<sup>2</sup> bedragen.
- C) Ter plaatse van **Dorpsstraat 34** mag in afwijking van het bepaalde in 23.3.3 de oppervlakte aan bijbehorende bebouwing 468 m<sup>2</sup> bedragen.
- D) Ter plaatse van **Hoeverdijk 90a** mag in afwijking van het bepaalde in artikel 23.3.3 de goot- en nokhoogte respectievelijk 3,3 meter en 7 meter bedragen.
- E) Ter plaatse van **Maastrichterweg 305** mag in afwijking van het bepaalde in 23.3.3 de oppervlakte aan bijbehorende bebouwing 420 m<sup>2</sup> bedragen.
- F) Ter plaatse van **Molenstraat 209a** met de aanduiding 'kantoor': een vrijstaand kantoor met expositieruimte met gezamenlijke oppervlakte van maximaal 308 m<sup>2</sup>.
- G) Ter plaatse van **Schafterdijk 25** mag in afwijking van het bepaalde in:
  - 1. artikel 23.3.2 onder c de inhoud van de woningen vrijstaande woning maximaal 900 m<sup>3</sup> bedragen;
  - 2. artikel 23.3.3 onder e de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de woning maximaal 25 meter bedragen.
- H) Ter plaatse van **Wolfsven 18** mag in afwijking van het bepaalde in 23.3.3 de oppervlakte aan bijbehorende bebouwing 304 m<sup>2</sup> bedragen.

## 23.4 Afwijken van de bouwregels

### 23.4.1 Voor bebouwing voor kleinschalig kamperen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning in combinatie met de afwijking als bedoeld in 23.6.2 afwijken van het bepaalde in artikel 23.3.3 ten behoeve van het toestaan van bebouwing ten behoeve van kleinschalig kamperen, onder de voorwaarden dat:

- A) de bebouwing aansluitend aan de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
- B) het totale oppervlak niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- C) de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- D) de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 meter.

### 23.4.2 Voor herbouw van bestaande woningen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.3.2 ten behoeve van de herbouw van bestaande woningen, onder de voorwaarden dat:

- A) de afstand tot de as van de weg niet minder dan 18 meter bedraagt;
- B) het gebruik van aanliggende gronden niet onevenredig wordt beperkt;
- C) de overige regels onverminderd van kracht blijven.

### 23.4.3 Voor herbouw van bestaande bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.3.3 ten behoeve van de herbouw van bestaande bijbehorende bouwwerken, onder de voorwaarden dat:

- A) indien bij een herbouwplan alle bestaande bijbehorende bebouwing wordt gesloopt mag maximaal 450 m<sup>2</sup> worden terug gebouwd;
- B) indien er buiten het herbouwplan meer dan 450 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bebouwing blijft staan, mag maximaal 25% van de te slopen oppervlakte herbouwd worden, tenzij de totale oppervlakte dan minder dan 450 m<sup>2</sup> zou worden, dan mag tot maximaal 450 m<sup>2</sup> herbouwd worden;
- C) de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;

- D) de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.

#### 23.4.4 Voor een grotere maximale inhoud

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken de regels ten behoeve van het toestaan van een grotere maximale inhoudsmaat voor woningen, onder de voorwaarden dat:

- A) voor de ontwikkeling de bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- B) het verhaal van gemeentelijke (plan)kosten is zeker gesteld;
- C) de landschappelijke inpassing en verbetering in de omgeving is aangetoond door middel van een erfinrichtingsplan, en/of dat een financiële bijdrage aan het landschapsfonds is overeengekomen;
- D) de omgevingsvergunning niet eerder mag worden gerealiseerd dan nadat aan het onder a bepaalde is voldaan.

### 23.5 Specifieke gebruiksregels

#### 23.5.1 Aan-huis-verbonden beroep

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, mits:

- A) de hiertoe benodigde vloeroppervlakte maximaal 50 m<sup>2</sup> bedraagt, zulks met inbegrip van aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- B) degene die de bedrijfsvoering van het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, ook de bewoner van de woning is;
- C) bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- D) geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

#### 23.5.2 Paardenbakken

Het gebruik van gronden voor paardenbakken is toegestaan, onder de voorwaarden dat:

- A) paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak;
- B) per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
- C) de afstand tot een nabij gelegen (bedrijfs)woning niet minder dan 50 meter mag bedragen;
- D) de oppervlakte maximaal 1.200 m<sup>2</sup> bedraagt;
- E) de bouwhoogte van de omheining maximaal 1,50 meter bedraagt;
- F) de paardenbak in overeenstemming is met de beeldkwaliteitseisen, zoals opgenomen in de Regeling hulpgebouwen en paardenbakken;
- G) per paardenbak maximaal 4 lichtmasten zijn toegestaan;
- H) de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 6 meter bedraagt;
- I) nieuwe lichtmasten voorzien dienen te zijn van faunavriendelijke ledverlichting;
- J) lichtmasten zonder faunavriendelijke ledverlichting binnen een afstand van 100 meter tot gronden met de bestemming Natuur niet zijn toegestaan.

#### 23.5.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:

1. detailhandelsvoorzieningen, horecabedrijven, kantoren, bankinstellingen en andere bedrijven voor handel en dienstverlening;
2. kamerverhuur en/of logies;
3. Bed & Breakfast;
4. seksinrichtingen,

met dien verstande dat het voorgaande niet van toepassing is als de functie specifiek is

toegestaan;

- A) het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, anders dan bedoeld in het Besluit omgevingsrecht;
- B) het gebruik van een tot Wonen bestemde woning als recreatiewoning.

## 23.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 23.6.1 Voor aan-huis-verbonden beroep

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de regels ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> (met inbegrip van aangebouwde bijbehorende bouwwerken) mits:

- A) het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert, noch afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- B) het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt;
- C) het gebruik geen publieksgericht karakter heeft;
- D) degene die de bedrijfsvoering van het aan huis verbonden beroep uitoefent, ook de bewoner van de woning is;
- E) bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- F) geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

### 23.6.2 Voor recreatieve nevenfuncties bij woningen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.1 ten behoeve van het toestaan van één of meerdere recreatieve nevenfuncties (inclusief Bed & Breakfast en kleinschalig kamperen) met inachtneming van het volgende:

- A) bij afwijken van het gebruik van gebouwen:
  - 1) de activiteit plaatsvindt in de bestaande bebouwing;
  - 2) het gaat om recreatieve activiteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de Bijlage bij de regels of daarmee vergelijkbaar zijn;
  - 3) er mag geen zelfstandige baliefunctie of detailhandel ontstaan;
- B) bij afwijken van het gebruik van gronden voor kleinschalig kamperen voor zover en indien een omgevingsvergunning wordt verleend in samenhang met de afwijking als bedoeld in artikel 3.5.3 en/of in artikel 4.6.3 gelden de daarin opgenomen voorwaarden;
- C) indien afgeweken wordt voor een nevenfunctie als bedoeld onder 1 en/of 2:
  - 1) de nevenfunctie is milieuhygiënisch inpasbaar;
  - 2) er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande functies optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
  - 3) er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
  - 4) parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
  - 5) er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing conform handreiking Kwaliteitsverbetering Landschap in bijlage 3 bij deze Regels;

### 23.6.3 Voor inpandige statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.1 ten behoeve van het toestaan van opslag met inachtneming van het volgende:

- A) het betreft statische opslag van goederen;
- B) het gaat om een activiteit tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de Bijlage 1 bij de regels of daarmee vergelijkbaar is;
- C) de opslag uitsluitend inpandig is toegestaan.

## **Artikel 24 Leiding - Brandstof**

### **24.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Brandstof' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse brandstoftransportleiding met een belemmeringenstrook ter breedte van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding;

### **24.2 Voorrangsregeling**

In geval van strijdigheid van bepalingen met andere bestemmingen is artikel 49 van toepassing.

### **24.3 Bouwregels**

- A) Op of in de in artikel 24.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd.
- B) Bouwwerken ten behoeve van de andere op deze gronden geldende bestemming(en), zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten en het bevoegd gezag hierover tijdig tevoren schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder(s).

### **24.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere op deze gronden geldende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

#### *24.5.1 Verboden werken en werkzaamheden*

Het is verboden op of in de in artikel 24.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- A) het oprichten van enig bouwwerk;
- B) het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- C) het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- D) het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- E) diepploegen;
- F) het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- G) het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- H) het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- I) het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- J) het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

#### *24.5.2 Toegestane werken en werkzaamheden*

Het verbod als bedoeld in artikel 24.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:



- A. het normale onderhoud betreffen;
- B. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- C. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- D. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning

#### *24.5.3 Toetsingscriterium bij vergunningverlening*

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in artikel 24.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.

#### *24.5.4 Adviesprocedure*

Alvorens het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 24.1 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en/of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

#### *24.5.5 Strafbaar feit*

Overtreding van het verbod van artikel 24.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

## **Artikel 25 Leiding - Gas**

### **25.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding met een belemmeringenstrook ter breedte van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding;

### **25.2 Voorrangsregeling**

In geval van strijdigheid van bepalingen met andere bestemmingen is artikel 49 van toepassing.

### **25.3 Bouwregels**

Op of in de in artikel 25.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd.

### **25.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere op deze gronden geldende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten

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

#### *25.5.1 Verboden werken en werkzaamheden*

Het is verboden op of in de in artikel 25.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- A) het oprichten van enig bouwwerk;
- B) het aanbrengen en rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- C) het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- D) het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- E) diepploegen;
- F) het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- G) het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- H) het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- I) het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- J) het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

### *25.5.2 Toegestane werken en werkzaamheden*

Het verbod als bedoeld in artikel 25.5.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- A) het normale onderhoud betreffen;
- B) noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- C) reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- D) mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### *25.5.3 Toetsingscriterium bij vergunningverlening*

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in artikel 25.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.

### *25.5.4 Adviesprocedure*

Alvorens het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25.5.1 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en/of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

### *25.5.5 Strafbaar feit*

Overtreding van het verbod van artikel 25.5.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

## **Artikel 26 Leiding - Olie**

### **26.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Olie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse leiding met een belemmeringenstrook ter breedte van 13 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding;

### **26.2 Voorrangsregeling**

In geval van strijdigheid van bepalingen met andere bestemmingen is artikel 49 van toepassing.

### **26.3 Bouwregels**

- A) Op of in de in artikel 26.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd.
- B) Bouwwerken ten behoeve van de andere op deze gronden geldende bestemming(en), zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten en het bevoegd gezag hierover tijdig tevoren schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder(s).

### **26.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere op deze gronden geldende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten

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

#### *26.5.1 Verboden werken en werkzaamheden*

Het is verboden op of in de in artikel 26.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- A) het oprichten van enig bouwwerk;
- B) het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- C) het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- D) het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- E) diepploegen;
- F) het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- G) het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- H) het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- I) het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- J) het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

#### *26.5.2 Toegestane werken en werkzaamheden*

Het verbod als bedoeld in artikel 26.5.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- A) het normale onderhoud betreffen;
- B) noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- C) reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- D) mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### *26.5.3 Toetsingscriterium bij vergunningverlening*

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in artikel 26.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.

#### *26.5.4 Adviesprocedure*

Alvorens het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.5.1 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en/of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

#### *26.5.5 Strafbaar feit*

Overtreding van het verbod van artikel 26.5.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

## **Artikel 27 Leiding - Riool**

### **27.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse rioolleiding;

### **27.2 Voorrangsregeling**

In geval van strijdigheid van bepalingen met andere bestemmingen is artikel 49 van toepassing.

### **27.3 Bouwregels**

- A) Op of in de in artikel 27.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd.
- B) Bouwwerken ten behoeve van de andere op deze gronden geldende bestemming(en), zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten en het bevoegd gezag hierover tijdig tevoren schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder(s).

### **27.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere op deze gronden geldende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten

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

#### *27.5.1 Verboden werken en werkzaamheden*

Het is verboden op of in de in artikel 27.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- A) het oprichten van enig bouwwerk;
- B) het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- C) het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- D) het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- E) diepploegen;
- F) het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- G) het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- H) het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- I) het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- J) het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

#### *27.5.2 Toegestane werken en werkzaamheden*

Het verbod als bedoeld in artikel 27.5.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- A) het normale onderhoud betreffen;

- B) noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- C) reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan
- D) mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### *27.5.3 Toetsingscriterium bij vergunningverlening*

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in artikel 27.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.

#### *27.5.4 Adviesprocedure*

Alvorens het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 27.5.1 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en/of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

#### *27.5.5 Strafbaar feit*

Overtreding van het verbod van artikel 27.5.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

## **Artikel 28 Waarde - Archeologie 2**

### **28.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' (Gebied van hoge archeologische waarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

### **28.2 Relatie met andere bestemmingen Waarde archeologie**

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel met inachtneming van de voorrangregels van art. 49.

### **28.3 Verstoringsregels**

#### *28.3.1 Verbod*

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in artikel 28.5, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in artikel 28.1 bedoelde gronden bodemverstoringen te veroorzaken ten gevolge van de uitvoering van:

- A) bouwwerken;
- B) werken, geen bouwwerk zijnde, en
- C) werkzaamheden
- D) over een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> of meer.

#### *28.3.2 Toepassingbereik verbod*

Het verbod is van toepassing op het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen waarbij de grond wordt geroerd/omgewoeld, waaronder begrepen:

- A) het bouwen;
- B) het egaliseren van gronden;
- C) het aanleggen van drainage;
- D) het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- E) het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- F) het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- G) het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- H) het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- I) het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- J) het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben/boomstronken worden verwijderd;
- K) alsmede het verlagen van het waterpeil.



## **28.4 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

## **28.5 Uitzonderingen**

Het in lid 28.3.1 gestelde verbod geldt niet:

- A) in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- B) voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- C) indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van:
  1. vervanging van (een) bestaand(e) bouwwerk(en), waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld over een oppervlakte groter dan is toegestaan;
  2. bestaande bestratingen;
  3. beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- D) voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een fundering van een bouwwerk dat bestond voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan waarin voor de eerste keer de archeologie werd beschermd;
- E) voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 28.6.1;
- F) indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op een perceel dat ter plaatse van de activiteiten aantoonbaar dieper is geroerd dan 0,3 meter.

## **28.6 Afwijken ten behoeve van verstoringen**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 28.3 voor het verstoren van gronden ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

### *28.6.1 Voorwaarden*

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.6 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- A) de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een plan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- B) de verplichting tot het doen van opgravingen;
- C) de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- D) de verplichting tot het vastleggen van de wijze waarop wordt omgegaan met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de graafwerkzaamheden.

### *28.6.2 Verstoringsverbod*

Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 28.6.1 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

### 28.6.3 *Advies*

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.6 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

## **28.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### 28.7.1 *Wijziging*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen, zodanig dat het bestemmingsvlak:

- A) naar ligging wordt verschoven, of;
- B) naar omvang wordt vergroot of verkleind, of;
- C) van de plankaart wordt verwijderd, of;
- D) van bestemming wijzigt in 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde - Archeologie 5' of 'Waarde - Archeologie 6' voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

### 28.7.2 *Advies*

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder artikel 28.7.1 worden doorgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

## **Artikel 29 Waarde - Archeologie 3**

### **29.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 3' (Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

### **29.2 Relatie met andere bestemmingen Waarde - Archeologie**

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

### **29.3 Verstoringsregels**

#### *29.3.1 Verbod*

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in artikel 29.5, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in artikel 29.1 bedoelde gronden bodemverstoringen te veroorzaken ten gevolge van de uitvoering van:

- A) bouwwerken;
- B) werken, geen bouwwerk zijnde, en
- C) werkzaamheden
- D) over een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> of meer.

#### *29.3.2 Toepassingsbereik verbod*

Het verbod is van toepassing op het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen waarbij de grond wordt geroerd/omgewoeld, waaronder begrepen:

- A) het bouwen;
- B) het egaliseren van gronden;
- C) het aanleggen van drainage;
- D) het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- E) het uitvoeren van heikwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- F) het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- G) het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- H) het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- I) het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- J) het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben/boomstronken worden verwijderd;
- K) alsmede het verlagen van het waterpeil.

### **29.4 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

## 29.5 Uitzonderingen

Het in lid 29.3 gestelde verbod geldt niet:

- A) in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- B) voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- C) indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van:
  1. vervanging van (een) bestaand(e) bouwwerk(en), waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld over een oppervlakte groter dan is toegestaan;
  2. bestaande bestratingen;
  3. beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- D) voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een fundering van een bouwwerk dat bestond voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan waarin voor de eerste keer de archeologie werd beschermd;
- E) voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 29.6.1;
- F) indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op een perceel dat ter plaatse van de activiteiten aantoonbaar dieper is geroerd dan 0,3 meter.

## 29.6 Afwijken ten behoeve van verstoringen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 29.3 voor het verstoren van gronden ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

### 29.6.1 Voorwaarden

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.6 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- A) de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een plan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- B) de verplichting tot het doen van opgravingen;
- C) de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- D) de verplichting tot het vastleggen van de wijze waarop wordt omgegaan met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de graafwerkzaamheden.

### 29.6.2 Verstoringsverbod

Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 29.6.1 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

### 29.6.3 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.6 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

## **29.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### *29.7.1 Wijziging*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen, zodanig dat het bestemmingsvlak:

- A) naar ligging wordt verschoven, of;
- B) naar omvang wordt vergroot of verkleind, of;
- C) van de plankaart wordt verwijderd, of;
- D) van bestemming wijzigt in 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde - Archeologie 5' of 'Waarde - Archeologie 6' voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

### *29.7.2 Advies*

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder artikel 29.7.1 worden doorgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

## **Artikel 30 Waarde - Archeologie 4**

### **30.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 4' (Gebied met een hoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

### **30.2 Relatie met andere bestemmingen Waarde - Archeologie**

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

### **30.3 Verstoringsregels**

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in artikel 30.5, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in artikel 30.1 bedoelde gronden bodemverstoringen te veroorzaken ten gevolge van de uitvoering van:

- A) bouwwerken;
- B) werken, geen bouwwerk zijnde, en
- C) werkzaamheden
- D) over een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> of meer.

Het verbod is van toepassing op het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen waarbij de grond wordt geroerd/omgewoeld, waaronder begrepen:

- A) het bouwen;
- B) het egaliseren van gronden;
- C) het aanleggen van drainage;
- D) het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- E) het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- F) het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- G) het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- H) het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- I) het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- J) het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben/boomstronken worden verwijderd;
- K) alsmede het verlagen van het waterpeil.

### **30.4 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

### **30.5 Uitzonderingen**

Het in lid 30.3 gestelde verbod geldt niet:

- A) bij een verstoringsdiepte tot 0,3 meter en tot 0,5 m bij esdekken ten opzichte van het maaiveld;
- B) voor gronden met een agrarische bestemming (artikelen 3 en 4) een verstoringsdiepte tot 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld;
- C) in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- D) voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- E) indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van:
  - 1. vervanging van (een) bestaand(e) bouwwerk(en), waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter en tot 0,5 meter bij esdekken ten opzichte van het maaiveld over een oppervlakte groter dan is toegestaan;
  - 2. bestaande bestratingen;
  - 3. beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- F) voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een fundering van een bouwwerk dat bestond voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan waarin voor de eerste keer de archeologie werd beschermd;
- G) voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 30.6.1;
- H) indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op een perceel dat ter plaatse van de activiteiten aantoonbaar dieper is geroerd dan 0,3 meter.

### **30.6 Afwijken ten behoeve van verstoringen**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 30.3 voor het verstoren van gronden ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

#### *30.6.1 Voorwaarden*

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 30.6 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- A) de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een plan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- B) de verplichting tot het doen van opgravingen;
- C) de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

- D) de verplichting tot het vastleggen van de wijze waarop wordt omgegaan met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de graafwerkzaamheden.

### 30.6.2 Verstoringsverbod

Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 30.6.1 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

### 30.6.3 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 30.6 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

## 30.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 30.7.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen, zodanig dat het bestemmingsvlak:

- A) naar ligging wordt verschoven, of;
- B) naar omvang wordt vergroot of verkleind, of;
- C) van de plankaat wordt verwijderd, of;
- D) van bestemming wijzigt in 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 5' of 'Waarde - Archeologie 6' voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

### 30.7.2 Advies

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder artikel 30.7.1 worden doorgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.



## **Artikel 31 Waarde - Archeologie 5**

### **31.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 5' (Gebied met een middelhoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

### **31.2 Relatie met andere bestemmingen Waarde - Archeologie**

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

### **31.3 Verstoringsregels**

#### *31.3.1 Verbod*

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in artikel 31.5, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in artikel 31.1 bedoelde gronden bodemverstoringen te veroorzaken ten gevolge van de uitvoering van:

- A) bouwwerken;
- B) werken, geen bouwwerk zijnde, en
- C) werkzaamheden
- D) over een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> of meer.

#### *31.3.2 Toepassingbereik verbod*

Het verbod is van toepassing op het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen waarbij de grond wordt geroerd/omgewoeld, waaronder begrepen:

- A) het bouwen;
- B) het egaliseren van gronden;
- C) het aanleggen van drainage;
- D) het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- E) het uitvoeren van heikwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- F) het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- G) het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- H) het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- I) het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- J) het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben/boomstronken worden verwijderd;
- K) alsmede het verlagen van het waterpeil.

### **31.4 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

### **31.5 Uitzonderingen**

Het in lid 31.3 gestelde verbod geldt niet:

- A) een verstoringsdiepte tot 0,3 meter en tot 0,5 m bij esdekken ten opzichte van het maaiveld;
- B) voor gronden met een agrarische bestemming (artikelen 3, 4 en 5) een verstoringsdiepte tot 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld;
- C) in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- D) voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- E) indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van:
  1. vervanging van (een) bestaand(e) bouwwerk(en), waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter en 0,5 meter bij esdekken ten opzichte van het maaiveld over een oppervlakte groter dan is toegestaan;
  2. bestaande bestratingen;
  3. beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- F) voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een fundering van een bouwwerk dat bestond voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan waarin voor de eerste keer de archeologie werd beschermd;
- G) voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 31.6.1;
- H) indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op een perceel dat ter plaatse van de activiteiten aantoonbaar dieper is geroerd dan tot 0,3 meter.

### **31.6 Afwijken ten behoeve van verstoringen**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 31.3 voor het verstoren van gronden ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

#### *31.6.1 Voorwaarden*

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 31.6 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- A) de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een plan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- B) de verplichting tot het doen van opgravingen;
- C) de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- D) de verplichting tot het vastleggen van de wijze waarop wordt omgegaan met (toevuls)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de graafwerkzaamheden.

#### *31.6.2 Verstoringsverbod*

Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 31.6.1 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

### *31.6.3 Advies*

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 31.6 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

## **31.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### *31.7.1 Wijziging*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen, zodanig dat het bestemmingsvlak:

- A) naar ligging wordt verschoven, of;
- B) naar omvang wordt vergroot of verkleind, of;
- C) van de plankaart wordt verwijderd, of;
- D) van bestemming wijzigt in 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' of 'Waarde - Archeologie 6' voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

### *31.7.2 Advies*

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder artikel 31.7.1 worden doorgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

## **Artikel 32 Waarde - Archeologie 6**

### **32.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 6' (Gebied met een lage archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

### **32.2 Relatie met andere bestemmingen Waarde - Archeologie**

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

### **32.3 Verstoringsregels**

#### *32.3.1 Verbod*

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in artikel 32.5, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in artikel 32.1 bedoelde gronden bodemverstoringen te veroorzaken ten gevolge van de uitvoering van:

- A) bouwwerken;
- B) werken, geen bouwwerk zijnde, en
- C) werkzaamheden
- D) over een oppervlakte van 25.000 m<sup>2</sup> of meer.

#### *32.3.2 Toepassingsbereik verbod*

Het verbod is van toepassing op het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen waarbij de grond wordt geroerd/omgewoeld, waaronder begrepen:

- A) het bouwen;
- B) het egaliseren van gronden;
- C) het aanleggen van drainage;
- D) het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- E) het uitvoeren van heikwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- F) het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- G) het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- H) het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- I) het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- J) het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben/boomstronken worden verwijderd;
- K) alsmede het verlagen van het waterpeil.

### **32.4 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

### **32.5 Uitzonderingen**

Het in lid 32.3 gestelde verbod geldt niet:

- A) een verstoringsdiepte tot 0,3 meter en tot 0,5 m bij esdekken ten opzichte van het maaiveld;
- B) voor gronden met een agrarische bestemming (artikelen 3, 4 en 5) een verstoringsdiepte tot 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld;
- C) in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- D) voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- E) indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van:
  - 1. vervanging van (een) bestaand(e) bouwwerk(en), waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan tot 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld en bij esdekken 0,5 m ten opzichte van het maaiveld over een oppervlakte groter dan is toegestaan;
  - 2. bestaande bestratingen;
  - 3. beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- F) voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een fundering van een bouwwerk dat bestond voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan waarin voor de eerste keer de archeologie werd beschermd;
- G) voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 32.6.1;
- H) indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op een perceel dat ter plaatse van de activiteiten aantoonbaar dieper is geroerd dan tot 0,3 meter.

### **32.6 Afwijken ten behoeve van verstoringen**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 32.3 voor het verstoren van gronden ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

#### *32.6.1 Voorwaarden*

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 32.6 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- A) de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een plan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- B) de verplichting tot het doen van opgravingen;
- C) de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

- D) de verplichting tot het vastleggen van de wijze waarop wordt omgegaan met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de graafwerkzaamheden.

#### *32.6.2 Verstoringsverbod*

Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 32.6.1 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

#### *32.6.3 Advies*

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 32.6 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### **32.7 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *32.7.1 Wijziging*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

- A) naar ligging wordt verschoven, of;
- B) naar omvang wordt vergroot of verkleind, of;
- C) van de plankkaart wordt verwijderd, of;
- D) van bestemming wijzigt in 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' of 'Waarde - Archeologie 5' voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

#### *32.7.2 Advies*

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder artikel 32.7.1 worden doorgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

## **Artikel 33 Waarde - Beslotenheid**

### **33.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Beslotenheid' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding, herstel en bescherming van de karakteristieke beslotenheid van het landschap.

### **33.2 Bouwregels**

#### *33.2.1 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen*

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 33.1, mag slechts worden gebouwd indien en voor zover dat 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) rekening wordt gehouden met de aanwezige landschappelijke waarden zoals bedoeld in artikel 33.1;
- C) vooraf advies is gevraagd aan een onafhankelijke deskundige.

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

#### *33.3.1 Verbod*

Het is verboden op of in de in artikel 33.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- A) het kappen en rooien van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- B) het kappen of vellen van hoogopgaande beplanting;
- C) het kappen of vellen van houtgewassen.

#### *33.3.2 Uitzonderingen*

Het verbod van artikel 33.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- A) betrekking hebben op normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- B) uitgevoerd worden binnen het bouwvlak;
- C) reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- D) mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- E) uitgevoerd worden vanuit het regulier beheer en onderhoud.

#### *33.3.3 Vergunningverlening*

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 33.3.1 wordt verleend indien:

- A) het belang dat met de ingreep is gediend, aangetoond wordt;
- B) daardoor de beslotenheid niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

#### 33.3.4 *Advies*

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 33.3.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de deskundige inzake natuur- en landschapswaarden omtrent de vraag als bedoeld in artikel 33.3.3.



## **Artikel 34 Waarde - Cultuurhistorie**

### **34.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden, zoals weergegeven in Hoofdstuk 2 Waardevolle Vlakken van Bijlage 4 Cultuurhistorisch waardevolle panden en vlakken.

### **34.2 Bouwregels**

#### *34.2.1 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen*

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 34.1, mag slechts worden gebouwd indien en voor zover dat 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) rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden zoals bedoeld in artikel 34.1;
- C) vooraf advies is gevraagd aan de monumentencommissie.

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

Voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken gelegen binnen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is een omgevingsvergunning vereist. Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de monumentencommissie. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien en nadat het college het advies van de monumentencommissie in overweging heeft genomen en een positief besluit heeft genomen.

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

#### *34.4.1 Verbod*

In het belang van de cultuurhistorie en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- A) aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- B) afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel ontginnen van gronden;
- C) kappen en rooien van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- D) door nieuwe aanplant realiseren van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- E) winnen, infiltreren of stuwen van water en andere werken of werkzaamheden die een wezenlijke wijziging van de grondwaterstand of de waterhuishouding beogen of ten gevolge hebben, anders dan ten behoeve van natuurontwikkeling;
- F) aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

#### *34.4.2 Uitzonderingen*

Het in artikel 34.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- A) werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;
- B) werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;

- c) werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### *34.4.3 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning*

De in artikel 34.4.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden.

## Artikel 35 Waarde - Cultuurhistorie Achterste brug

### 35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie Achterste brug' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en/of herstel van het dorpsgezicht van het buurtschap Achterste Brug als een cultuurhistorisch gaaf bewaarde ensemble van wegen, paden, erven, beplanting en bebouwing, zoals beschreven in Hoofdstuk 2 Waardevolle vlakken, paragraaf 2.4 Historisch dorpsgebied Achterste Brug van de Bijlage 3 Cultuurhistorisch waardevolle panden en vlakken, Bijlage 9 Cultuurhistorische beschrijving en waardestelling Achterste Brug en Bijlage 9 Beeldkwaliteitsplan gebied Achterste Brug van de regels.

### 35.2 Bouwregels

#### 35.2.1 Verbod

In het belang van de cultuurhistorie en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige cultuurhistorische en/of architectonische waarden van bestaande bebouwing en/of overige cultuurhistorische en landschappelijke waarden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de gronden als bedoeld in artikel 35.1 te bouwen.

#### 35.2.2 Vergunningverlening

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 35.1 wordt verleend indien daardoor de cultuurhistorische waarde niet onevenredig wordt of kan worden aangetast. Daarbij gelden de volgende toetsingscriteria.

#### 2.4.6 Toetsingscriteria

Toetsingsniveau is "bijzonder", zoals beschreven in de Nota Ruimtelijke kwaliteit Valkenswaard

Aan de volgende criteria moet worden voldaan:

#### a Omgeving

- Behouden van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek als cultuurhistorisch compositie in zijn geheel;
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Vrije ligging ten opzichte van belendende bebouwing en verspringing in de rooilijn is gewenst;
- Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages e.d. dienen achter de hoofdbebouwing geplaatst te worden;
- Behoud historische straatprofielen.

#### b Maat/schaal

- Variatie zoals in het straatbeeld met herkenbare pandenstructuur, massa passend binnen bebouwingscontext.

#### c Vorm/oriëntatie

- Straatgerichte gevels van hoofdgebouwen met een passende kapvorm (tentdak, zadeldak, schilddak, mansarde) en kaprichting;
- Samenhang gebouwen op de kavel.

#### d Stijl/architectuur/detail

Nieuwbouw van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in eigen stijl met inachtneming van de bestaande kenmerken;

- Aanpassingen, wijzigingen en toevoegingen van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in overeenkomst met de bestaande stijl, architectuur en verfijnde detaillering afgestemd op de architectuur.

#### e      **Materiaal/Kleur**

- Materiaalgebruik alle bouwwerken in overeenstemming met de landelijke omgeving of dorpse straat;
- Kleurstelling: gedekt / traditioneel/aardetinten;
- Materiaalgebruik is overwegend traditioneel: baksteen, natuursteen, hout, keramische pannen, riet.

#### 35.2.3 *Advies*

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 35.2.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de monumentencommissie omtrent de vraag of de omgevingsvergunning voldoet aan het behoud van de in artikel 35.2.1 omschreven waarden en de in artikel 35.2.2 beschreven toetsingscriteria.

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

Voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken gelegen binnen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is een omgevingsvergunning vereist. Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de monumentencommissie. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien en nadat het college het advies van de monumentencommissie in overweging heeft genomen en een positief besluit heeft genomen.

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

#### 35.4.1 *Verbod*

In het belang van de cultuurhistorie en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden is het verboden op of in 35.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- A) het kappen en rooien van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- B) het kappen of vellen van hoogopgaande beplanting;
- C) het kappen of vellen van houtgewassen;
- D) aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- E) afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel ontginnen van gronden;
- F) aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

#### 35.4.2 *Uitzonderingen*

Het verbod van artikel 35.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- A) betrekking hebben op normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de
- B) bestemming;
- C) uitgevoerd worden binnen het bouwvlak;
- D) reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- E) mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- F) uitgevoerd worden vanuit het regulier beheer en onderhoud.

#### 35.4.3 *Vergunningverlening*

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 35.4.1 wordt verleend indien:

- A) het belang dat met de ingreep is gediend, aangetoond wordt;
- B) daardoor de cultuurhistorische waarde niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

#### 35.4.4 *Advies*

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 35.4.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de monumentencommissie.

## **Artikel 36 Waarde - Essen en kampen**

### **36.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Essen en kampen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige essen en kampen.

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

#### *36.2.1 Verbod*

In het belang van de cultuurhistorie en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren: Het is verboden op of in artikel 36.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- A) het kappen en rooien van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- B) het kappen of vellen van hoogopgaande beplanting;
- C) het kappen of vellen van houtgewassen;
- D) aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- E) afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel ontginnen van gronden;
- F) aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

#### *36.2.2 Uitzonderingen*

Het verbod van artikel 36.2.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- A) betrekking hebben op normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- B) uitgevoerd worden binnen het bouwvlak;
- C) reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- D) mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- E) uitgevoerd worden vanuit het regulier beheer en onderhoud.

#### *36.2.3 Vergunningverlening*

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 36.2.1 wordt verleend indien:

- A) het belang dat met de ingreep is gediend, aangetoond wordt;
- B) daardoor de beslotenheid niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

#### *36.2.4 Advies*

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 36.2.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de deskundige inzake natuur- en landschapswaarden omtrent de vraag als bedoeld in artikel 36.2.3.

## **Artikel 37 Waarde - Geomorfologie**

### **37.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Geomorfologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de aardkundige waarden zoals die beschreven zijn in Bijlage 5 Aardkundig waardevolle gebieden van de regels.

### **37.2 Bouwregels**

#### *37.2.1 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen*

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 37.1 mag slechts gebouwd worden indien:

- A) bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- B) rekening wordt gehouden met de aanwezige waarden zoals bedoeld in artikel 37.1;
- C) vooraf advies is gevraagd aan een onafhankelijke deskundige.

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

#### *37.3.1 Verbod*

In het belang van de geomorfologie en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige geomorfologische waarden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- A) aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- B) afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel ontginnen van gronden;
- C) aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

#### *37.3.2 Uitzonderingen*

Het in artikel 37.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- A) werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;
- B) werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- C) werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### *37.3.3 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning*

De in artikel 37.2.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige aardkundige waarden van de gronden zoals die beschreven zijn in de tabellen van de gebiedsbeschrijvingen van Bijlage 5 Aardkundig waardevolle gebieden zijn opgenomen.

## **Artikel 38 Waarde - Hydrologie**

### **38.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Hydrologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van bestaande watersystemen en de bestaande waterhuishouding van het hier binnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

### **38.2 Bouwregels**

#### *38.2.1 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen*

Op de voor 'Waarde - Hydrologie' aangewezen gronden mag slechts gebouwd worden indien :

- A) bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- B) rekening wordt gehouden met de aanwezige waarden zoals bedoeld in artikel 38.1;
- C) vooraf advies is gevraagd aan de waterbeheerder.

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

#### *38.3.1 Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- A) het verzetten van grond van meer dan 100 m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 0,6 meter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
- B) het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers of het aanleggen van ondergrondse drainage;
- C) het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- D) het buiten een bouwvlak aanbrengen van verhardingen van meer dan 100 m<sup>2</sup>.

#### *38.3.2 Uitzonderingen*

Het in artikel 38.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- A) werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;
- B) werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd of mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

#### *38.3.3 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning*

De in artikel 38.3.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het waterbergend vermogen en/of indien geen sprake is van een negatief effect op de waterhuishouding van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

#### *38.3.4 Advies*

Alvorens een vergunning als bedoeld in artikel 38.3.3 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij het betrokken waterschap.

### **38.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen, met dien verstande dat:



- A) de beoogde ruimtelijke ingreep waarvoor wijziging wordt verzocht geen invloed heeft op de waterhuishouding ter plaatse;
- B) het betrokken waterschapsbestuur is gehoord;
- C) de provincie Noord-Brabant in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is verzocht om de begrenzing van de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' en/of de aanduiding 'Behoud en herstel beeksystemen' te wijzigen en deze wijziging akkoord is bevonden.

## **Artikel 39 Waarde – Natuur Netwerk Brabant**

### **39.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Natuur Netwerk Brabant' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Als ecologische waarden en kenmerken gelden de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant. Deze zijn te vinden op [www.kaartbank.brabant.nl](http://www.kaartbank.brabant.nl).

### **39.2 Bouwregels**

a. Op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, mits het bouwen geen onevenredige afbreuk doet aan de mogelijkheden tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden, zoals aangegeven in artikel 37 lid 1;

b. In afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald is, zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd, uitsluitend bestaande bebouwing toegestaan.

### **39.3 Specifieke gebruiksregels**

a. In afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald zijn, zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd, uitsluitend bestaande planologische gebruiksactiviteiten toegestaan.

b. Voor natuurdoelen die met een beheersovereenkomst zijn gerealiseerd en dus van tijdelijke aard zijn, geldt dat het toegestane gebruik van de onderliggende bestemming niet is toegestaan, zolang de beheersovereenkomst van kracht is en voor zover deze het gebruik uitsluit.

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

#### *39.4.1 Verboden werkzaamheden*

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Natuurnetwerk Brabant' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup>, anders dan een bouwwerk.

- A) het verlagen, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- B) het diepwoelen, -ploegen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter;
- C) het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- D) het dempen van waterlopen, sloten en greppels;
- E) werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, slaan van putten, draineren, etc. tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage
- F) het vellen of rooien van houtgewas (indien geen omgevingsvergunning voor kappen is vereist);
- G) het aanleggen en verharderen van (bedrijfs)wegen, (fiets) paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>;

- H) het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

#### *39.4.2 Toegestane werkzaamheden*

Het in artikel 39.4.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- A) die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- B) die ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

#### *39.4.3 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning*

De in artikel 39.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien als gevolg van deze werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de mogelijkheden voor ontwikkeling van de daar voorkomende en/of potentiële natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

### **39.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, al dan niet in combinatie met artikel 14.6 sub b, wijzigen ten behoeve van de ontwikkeling van de daarin genoemde historische golfbaan, met dien verstande dat:

- A) aan de in artikel 14.6 opgenomen voorwaarden wordt voldaan;
- B) de provincie Noord-Brabant in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro en is verzocht om de begrenzing van de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant' te wijzigen en deze wijziging akkoord is bevonden.

## **Artikel 40 Waarde - Openheid**

### **40.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Openheid' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van het behoud en herstel van de karakteristieke openheid van het landschap.

### **40.2 Bouwregels**

#### *40.2.1 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen*

Op de voor 'Waarde - Openheid' aangewezen gronden mag slechts gebouwd worden indien :

- A) bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- B) rekening wordt gehouden met de aanwezige waarden zoals bedoeld in artikel 40.1
- C) vooraf advies is gevraagd aan een onafhankelijke deskundige.

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

#### *40.3.1 Verbod*

Het is verboden op of in gronden bestemd tot 'Waarde - Openheid' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- A) het beplanten van gronden met hoogopgaande houtgewassen, hoger dan 1,5 m;
- B) het beplanten van gronden met de onder a bedoelde houtgewassen, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met dergelijke houtgewassen waren beplant.

#### *40.3.2 Uitzonderingen*

Het verbod van artikel 40.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- A) betrekking hebben op normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- B) uitgevoerd worden binnen het bouwvlak;
- C) reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- D) mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- E) uitgevoerd worden vanuit het regulier beheer en onderhoud.

#### *40.3.3 Vergunningverlening*

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 40.3.1 wordt verleend indien:

- A) het belang dat met de ingreep is gediend, aangetoond wordt;
- B) daardoor de openheid niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

#### *40.3.4 Advies*

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 40.3.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de deskundige inzake natuur- en landschapswaarden omtrent de vraag als bedoeld in artikel 40.3.3.

#### *40.3.5 Strafbaar feit*

Overtreding van het verbod van artikel 40.3.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

## **Artikel 41 Waterstaat - Waterberging**

### **41.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterberging' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van het waterbergend vermogen.

### **41.2 Bouwregels**

#### *41.2.1 Bouwen ten behoeve van de bestemming*

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 41.1, mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- A) uitsluitend toegestaan zijn bouwwerken, ten dienste van de waterberging;
- B) de bouwhoogte van bouwwerken bedraagt maximaal 2m.

#### *41.2.2 Afwijken ten behoeve van het bouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 41.2.1 voor het bouwen overeenkomstig een onderliggende enkelbestemming indien:

- A) bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- B) rekening wordt gehouden met de het waterbergend vermogen zoals bedoeld in artikel 41.1;
- C) vooraf advies is gevraagd aan het waterschap.

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

#### *41.3.1 Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- A) aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- B) afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel ontginnen van gronden;
- C) winnen, infiltreren of stuwen van water en andere werken of werkzaamheden die een wezenlijke wijziging van de grondwaterstand of de waterhuishouding beogen of ten gevolge hebben.

#### *41.3.2 Uitzonderingen*

Het in artikel 41.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- A) werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;
- B) werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- C) werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### *41.3.3 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning*

De in artikel 41.3.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige aardkundige waarden van de gronden en advies van het waterschap is gevraagd.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 42    Anti-dubbelregel**

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

## Artikel 43 Algemene bouwregels

### 43.1 Afwijkende maten

- A) In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen, afwijkt van hetgeen in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
- B) In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Bij de beoordeling van "maximaal toegestaan" zoals bedoeld in sub a en b kan bij her- en/of verbouw iedere maat toegestaan worden die gelegen is tussen de in de van toepassing zijnde regels toegestane maat en de bestaande afwijkende maat.

### 43.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, trappenhuizen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken, luifels, erkers, balkons, en balustrades met een transparantie van ten minste 75% per m<sup>2</sup>, buiten beschouwing gelaten, mits:

- A) De overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt met uitzondering van schoorstenen;
- B) Bij overschrijding van bouwgrenzen van meer dan 1 meter dient de afstand van het ondergeschikte bouwdeel tot de dakrand ten minste gelijk te zijn aan de hoogte van het ondergeschikte bouwdeel met uitzondering van schoorstenen;
- C) Ondergeschikte bouwdelen boven openbare ruimten niet lager gebouwd worden dan:
  - 4,50 boven peil ter hoogte van de rijbaan en een strook van 0,50 meter breedte aan weerszijden;
  - 2,20 meter boven peil ter hoogte van andere wegdelen.

## **Artikel 44 Algemene gebruiksregels**

### **44.1 Gebruiksregels**

#### *44.1.1 Meest doelmatig gebruik*

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in artikel 7.2 Wet ruimtelijke ordening omgevingsvergunning verlenen, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **44.2 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- A) het gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen;
- B) het gebruik van de gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
- C) het gebruik van gronden ten behoeve van de winning van schaliegas;
- D) het gebruik van gronden ten behoeve van de ondergrondse opslag van gassen;
- E) het oprichten van lichtmasten zonder faunavriendelijke ledverlichting binnen een afstand van 100 meter tot gronden met de bestemming Natuur;
- F) het gebruik van niet voor permanente bewoning bestemde gebouwen voor permanente bebouwing.



## Artikel 45 Algemene parkeerregel

- A) Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals die is opgenomen in de Beleidsnota Parkeernormering, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- B) In het geval van een functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals die is opgenomen in de Beleidsnota Parkeernormering, zoals geldend ten tijde van het moment van functiewijziging.
- C) Indien bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen het gebruik van een gebouw of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen op eigen terrein. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals die is opgenomen in de Beleidsnota Parkeernormering, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- D) De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals die is opgenomen in de Beleidsnota Parkeernormering, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- E) De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder c dienen in stand te worden gehouden:
- F) Voor zover de gemeentelijke 'Beleidsnota parkeernormering Valkenswaard' niet voorziet in een parkeernorm voor een opgenomen functie en/of bestemming in het buitengebied wordt de vigerende CROW norm toegepast, waarbij het midden van de bandbreedte van de betreffende parkeernorm wordt aangehouden;
- G) Voor zover de vigerende CROW norm niet voorziet in een parkeernorm voor een functie in het buitengebied, wordt binnen deze publicatie de kolom "Rest bebouwde kom", het midden van de bandbreedte van de parkeernorm uit de categorie 'Niet stedelijk' toegepast.

## **Artikel 46 Algemene aanduidingsregels**

### **46.1 Overige zone -Cultuurhistorische waarden**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorische waarden' zijn de gronden ook bestemd voor de bescherming van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden van bebouwing en terreinen.

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

- A) Voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken en/of ingrijpende verbouwingen aan bouwwerken gelegen binnen de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorische waarden' is een omgevingsvergunning vereist. Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de monumentencommissie.
- B) De omgevingsvergunning als bedoeld in sub a kan slechts worden verleend indien en nadat het college het advies van de monumentencommissie in overweging heeft genomen en een positief besluit heeft genomen.

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

- A) Het is verboden ter plaatse van de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
  - 1. het verrichten van handelingen, die de in Bijlage 4 Cultuurhistorisch waardevolle panden en vlakken beschreven waarden aantasten;
  - 2.
  - 3. het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- B) Het onder artikel 46.1.2 sub a genoemde verbod is niet van toepassing op:
  - 1. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen;
  - 2. werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
  - 3. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  - 4. binnen een bouwvlak plaatsvinden;
- C) De omgevingsvergunning als bedoeld in sub a kan slechts worden verleend indien en nadat het college het advies van de monumentencommissie in overweging heeft genomen en een positief besluit heeft genomen.

### **46.2 Overige zone - Groenblauwe mantel**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

### **46.3 Overige zone - monumentale boom**

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - monumentale boom' zijn de gronden ook bestemd voor de bescherming en het beheer van bomen, zie bijlage 9 bij deze Regels en haar opvolgers

#### 46.3.1 *Verboden (bouw)werken en werkzaamheden*

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevolle boom', dan wel binnen een afstand van 2 meter van de maximale kruinprojectie van de boom, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken en/of werkzaamheden uit te voeren of handelingen te verrichten die de dood of ernstige beschadiging van de boom tot gevolg heeft of kan hebben.

#### 46.3.2 *Toegestane werken en werkzaamheden*

Het in artikel 46.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- A) reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- B) het normale onderhoud van de boom betreffen;
- C) betrekking hebben op de volgende activiteiten, waarbij vooraf advies is ingewonnen bij de gemeente en is aangetoond dat deze activiteiten geen onevenredig nadelige gevolgen (kunnen) hebben voor de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom:
  1. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport, energie- of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
  2. het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
  3. werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;

Indien het gestelde onder c, aanhef niet vooraf is aangetoond, blijft artikel 46.3.1 onverminderd van toepassing.

#### 46.3.3 *Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning*

De in artikel 46.3.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend mits wordt aangetoond dat door de bouw en/of gebruik van de gronden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom niet wordt aangetast.

Ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag een bomen effect rapportage verlangen, waaruit blijkt dat de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van de boom.

### **46.4 Veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation**

#### 46.4.1 *Aanduidingsomschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gasdrukmeet- en regelstation' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege de aanwezigheid van een gasdrukmeet- en regelstation.

#### 46.4.2 *Aanduidingsregels*

- A) Op deze gronden zijn geen kwetsbare objecten toegestaan.
- B) Beperkt kwetsbare objecten zijn uitsluitend toegestaan indien de afstand van het beperkt kwetsbare object tot aan de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasdrukmeet- en regelstation' ten minste 4 meter bedraagt.

#### **46.5 Veiligheidszone - leiding**

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' is geen bouw ten behoeve van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan. Voorts geldt dat bij het verlenen van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer deze veiligheidszone als uiterste grenswaarde in acht genomen moet worden.

##### *46.5.1 Bouwregels*

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' is geen bouw ten behoeve van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan.

#### **46.6 Veiligheidszone - lpg**

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' is geen bouw ten behoeve van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan.

##### *46.6.1 Bouwregels*

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' is geen bouw ten behoeve van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan.

#### **46.7 Veiligheidszones - vervoer gevaarlijke stoffen 0 - 200 m**

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 0-200 m' dienen de ontwikkelingen beoordeeld te worden of die kunnen leiden tot een vergroting van het Groepsrisico (Gr). Hiervoor dient een advies bij de Veiligheidsregio ingewonnen te worden.

#### **46.8 Vrijwaringszone - weg**

- A) Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg-0-50 m' mag binnen een afstand van 0-50 meter, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen bebouwing worden opgericht.
- B) Op de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone weg-50-100' mag binnen een afstand van 50-100 meter, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, niet worden gebouwd behoudens met een omgevingsvergunning.
- C) Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid a en b na schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij de wegbeheerder.

## **Artikel 47 Algemene afwijkingsregels**

### **47.1 Algemeen**

In afwijking van de desbetreffende bepalingen van het plan kan het bevoegd gezag omgevingsvergunning verlenen voor:

- A) geringe afwijkingen van de in het plan voorgeschreven maten ten aanzien van afstand tussen woningen, van afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen, van bebouwde oppervlakten, alsmede van de goot- en bouwhoogte van gebouwen met ten hoogste 10%;
- B) het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van toegangspoorten met penanten, mits de bouwhoogte maximaal 2,20 meter bedraagt,
- C) het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter wering van geluidhinder en/of luchtverontreiniging, brand- en explosiegevaar, mits de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt;
- D) het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclaimedoeleinden direct nabij de openbare weg, mits de bouwhoogte maximaal 2,5 meter bedraagt;
- E) het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de openbare weg die niet behoren tot de specifieke uitrusting van een weg, alsmede op openbare groenvoorzieningen, mits de bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt;
- F) het toestaan dat een bouwhoogte overschreden wordt door ondergeschikte bouwdelen met meer dan 1,5 meter tot een maximum van 5 meter, mits dit landschappelijk inpasbaar is;
- G) In de omgevingsvergunning kunnen nadere eisen worden gesteld ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **47.2 Voor trouwceremonies en/of bruiloften**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van het verlenen een omgevingsvergunning voor het toestaan van trouwceremonies al dan niet gecombineerd met een daarop volgende bruiloft.

#### *47.2.1 Voor trouwceremonies zonder bruiloft*

De afwijking kan verleend worden onder de voorwaarden dat:

- A) de afwijking eenmalig verleend wordt voor maximaal 12 uur tussen 08:00 en 20:00 uur, inclusief opbouwen en afbreken van de benodigde voorzieningen (feesttent, sanitaire voorzieningen, catering e.d.);
- B) parkeren van auto's en het plaatsen van fietsen en andere vervoermiddelen op eigen terrein dient plaats te vinden.

#### *47.2.2 Voor trouwceremonies met bruiloft op particuliere locaties*

De afwijking kan verleend worden op particuliere locaties onder de voorwaarden dat:

- A) de afwijking eenmalig verleend wordt voor maximaal 36 uur, inclusief opbouwen en afbreken van de benodigde voorzieningen (feesttent, sanitaire voorzieningen, catering e.d.);
- B) parkeren van auto's en het plaatsen van fietsen en andere vervoermiddelen op eigen terrein dient plaats te vinden;
- C) de afwijking niet mag leiden tot aantasting van landschappelijke en/of natuurlijke waarden.

#### 47.2.3 Voor trouwceremonies met bruiloft op commerciële locaties

De afwijking kan verleend worden op commerciële locaties onder de voorwaarden dat:

- A) op de locatie een horecaverunning aanwezig is;
- B) de afwijking per locatie voor maximaal 12x keer per jaar verleend mag worden;
- C) de voorziening voldoet/kan voldoen aan de daarvoor geldende wettelijke bepalingen;
- D) parkeren van auto's en het plaatsen van fietsen en andere vervoermiddelen op eigen terrein dient plaats te vinden;
- E) de activiteit voldoet aan de bepalingen van de Wet natuurbescherming;
- F) de locatie niet is gelegen in een stiltegebied.

#### 47.3 Voor een paardenbak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten behoeve van het oprichten van een paardenbak buiten een bouwvlak of de bestemming Wonen binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' onder de voorwaarden dat:

- A) het de realisatie van een paardenbak betreft bij een (bedrijfs)woning met de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden' of 'Wonen';
- B) de paardenbak op een afstand van maximaal 3 meter van het bouwvlak of bestemmingsvlak wordt gesitueerd;
- C) de afstand tot een (bedrijfs)woning van een derde minimaal 50 meter bedraagt;
- D) per woning maximaal één paardenbak is toegestaan;
- E) er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- F) pas gebouwd mag worden nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd;
- G) de paardenbak in overeenstemming is met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen;
- H) de paardenbak uitsluitend bedoeld is voor hobbymatig (agrarisch) gebruik

#### 47.4 Voor kinderopvang

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van het toestaan van kinderopvang als nevenactiviteit, onder de voorwaarden dat:

- A) de voorziening voldoet/kan voldoen aan de daarvoor geldende wettelijke bepalingen;
- B) de activiteit (met uitzondering van de benodigde buitenruimte) plaatsvindt in de woning en/of de inpandige bedrijfsruimte of een bestaand bedrijfsgebouw;
- C) de benodigde buitenruimte aansluitend aan het gebouw waarin de activiteit plaatsvindt gerealiseerd kan worden;
- D) er ruimte is voor parkeren op eigen terrein conform Artikel 45 Algemene parkeerregel;
- E) met dien verstande dat, indien de locatie samenvalt met de dubbelbestemming Leiding - Gas of gelegen is binnen de daarbij of bij een Bevi-inrichting behorende risicozone;
- F) schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- G) een verantwoording is opgenomen ten aanzien van de externe veiligheid voor wat betreft het groepsrisico;
- H) geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

#### 47.5 Voor kleinschalige logiesaccommodaties

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van kleinschalige logiesaccommodatie, niet zijnde een Bed & Breakfast, bij een (bedrijfs)woning, onder de voorwaarden dat:

- A) de accommodatie ruimte biedt aan maximaal 10 personen tegelijkertijd per nacht;
- B) er geen sprake is van permanent verblijf;
- C) er ruimte is voor parkeren op eigen terrein conform Artikel 45 Algemene parkeerregel;
- D) de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden (van het gebouw of complex) behouden dienen te blijven;

- E) er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing, conform bijlage 3;
- F) pas gebouwd mag worden nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd;
- G) de omgevingsvergunning geen onevenredig nadelige gevolgen mag hebben voor het woon- of leefklimaat;
- H) de omgevingsvergunning heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of voor woningen;
- I) er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan tegen het gebruik voor kleinschalige logiesaccommodaties, waarbij rekening moet worden gehouden met de specifieke omstandigheden, die samenhangen met de betreffende locatie.

#### **47.6 Voor locatie gebonden horeca**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor het toestaan van locatie gebonden horeca. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- A) de toegekende bestemming dient de hoofdfunctie te blijven;
- B) de activiteit mag uitsluitend plaatsvinden op eigen terrein.
- C) het parkeren van auto's en het plaatsen van fietsen en andere vervoermiddelen dient op eigen terrein plaats te vinden.
- D) er mag geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- E) er ruimte voor parkeren is op eigen terrein conform Artikel 45 Algemene Parkeerregel.

#### **47.7 Voor routegebonden horeca**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor het toestaan van routegebonden horeca. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- A) de activiteit mag uitsluitend plaatsvinden op eigen terrein.
- B) het parkeren van auto's en het plaatsen van fietsen en andere vervoermiddelen dient eveneens op eigen terrein plaats te vinden.
- C) er mag geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- D) er ruimte voor parkeren is op eigen terrein conform Artikel 45 Algemene Parkeerregel.

#### **47.8 Voor vakantieappartementen**

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van vakantieappartementen, niet zijnde Bed & Breakfast-voorzieningen, bij een (bedrijfs)woning, onder de voorwaarden dat:

- A) de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 250 m<sup>2</sup>;
- B) per bestemmingsvlak maximaal 5 vakantieappartementen zijn toegestaan;
- C) er ruimte is voor parkeren op eigen terrein conform Artikel 45 Algemene parkeerregel.

## **Artikel 48 Algemene wijzigingsregels**

### **48.1 Toepassing kwaliteitsverbetering**

Bij toepassing van de in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden dient de daarmee gepaard gaande ruimtelijke ontwikkeling te voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap tenzij in die wijzigingsbevoegdheid nadrukkelijk anders is bepaald.

#### *48.1.1 Fysieke verbetering*

- A) De kwaliteitsverbetering van het landschap dient te bestaan uit een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.
- B) Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder a niet fysiek kan worden verzekerd, wordt een passende financiële bijdrage zoals bepaald in 48.1.2 in het gemeentelijk landschapsfonds zeker gesteld.

#### *48.1.2 Economische meerwaarde*

- A) De in artikel 48.1.1 bedoelde kwaliteitsverbetering dient een verkapitaliseerde omvang te omvatten van 20% van de door de ruimtelijke ontwikkeling gegenereerde economische meerwaarde.
- B) De gegenereerde economische meerwaarde wordt bepaald op basis van een taxatie door een door de gemeente aan te wijzen of te accepteren deskundige.

#### *48.1.3 Randvoorwaardelijke bepaling*

Indien van de onder de aanhef bedoelde wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt mag de beoogde ontwikkeling niet eerder worden ingezet, dat middels een getekende anterieure overeenkomst de kwaliteitsverbetering van het landschap is voorzien.

## **48.2 Ruimte voor Ruimte**

**Dit artikel is vervallen**

### **48.3 Wetgevingszone - Verblijfsrecreatie**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het mogelijk maken van recreatiewoningen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' onder de voorwaarden dat:

- A) Er sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie en beheer;
- B) Permanente bewoning van recreatie woningen is uitgesloten
- C) de ontwikkeling geen onevenredige afbreuk mag doen aan de exploitatiemogelijkheden van omliggende gronden en bedrijven;
- D) er voorzien moet worden in een goede landschappelijke inpassing, met inachtneming van het bepaalde in lid 48.1;
- E) het aantal recreatiewoningen per hectare netto niet meer dan 20 mag bedragen;
- F) de bebouwde oppervlakte voor algemene voorzieningen niet meer mag bedragen dan 1.350 m<sup>2</sup>;
- G) bebouwing op 5 meter uit de perceelsgrens en 18 meter uit de as van de weg dient te blijven;
- H) de goot- en bouwhoogte van een recreatiewoning niet meer mag bedragen dan respectievelijk 4 en 7 meter;
- I) de oppervlakte van een recreatiewoning niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- J) parkeren moet voldoen aan de daarvoor in dit plan opgenomen regels (Artikel 45);
- K) de ontwikkeling milieutechnisch inpasbaar moet zijn.



#### **48.4 Opnemen aanduiding plattelandswoning**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning, bedrijfswoning of woning naar een plattelandswoning, onder de voorwaarden dat:

- A) de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de (bedrijfs)woning in gebruik is of zal worden genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de (bedrijfs)woning behoorde/behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
- B) de bedrijfswoning niet langer voor de agrarische functie noodzakelijk is;
- C) er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- D) ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup> van de te wijzigen bestemming wordt gewijzigd middels het opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- E) het gezamenlijk bebouwingsoppervlak aan bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 150 m<sup>2</sup>.

#### **48.5 Verwijderen aanduiding Overige zone - Monumentale boom**

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door het verwijderen van de aanduiding 'overige zone - monumentale boom', onder de voorwaarden dat:

- A) de levensverwachting van de betreffende boom door ziekte of ouderdom minder dan 10 jaar bedraagt, of;
- B) bescherming van de boom niet langer noodzakelijk is, omdat de boom wordt verplaatst, of;
- C) er sprake is van zwaarwegende maatschappelijke belangen;
- D) met dien verstande dat de bepaling uit artikel 48.1 Toepassing kwaliteitsverbetering niet van toepassing is.

#### **48.6 Wijzigen naar Wonen en Tuin**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning met de bestemmingsvlakken Wonen en Tuin, onder de voorwaarden dat:

- A) de bedrijfswoning niet langer noodzakelijk is, omdat de bijbehorende bedrijfsfunctie is beëindigd;
- B) de gezamenlijke oppervlakte van de nieuwe bestemmingsvlakken Wonen en Tuin wordt beperkt tot een maximum van 2.500 m<sup>2</sup>;
- C) overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- D) de nieuwe woning dient milieutechnisch inpasbaar te zijn;
- E) er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden)
- F) er wordt voldaan aan het bepaalde in lid 48.1.

#### **48.7 Wijziging naar Natuur**

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen met dien verstande dat bestemmingen gewijzigd kunnen worden in de bestemming Natuur, onder de voorwaarden dat:

- A) de gronden moeten zijn opgenomen in het Natuurnetwerk Brabant en de eventueel aanwezige agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd;
- B) er geen onevenredige beperkingen optreden voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- C) natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden;
- D) dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- E) verhaal van gemeentelijke (plan)kosten is zekergesteld middels een ondertekende anterieure overeenkomst;
- F) met dien verstande dat de bepaling uit artikel 48.1 Toepassing kwaliteitsverbetering niet van toepassing is.

#### **48.8 Woningsplitsing twee-aan-een-gebouwde woningen**

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigingen te einde woningen ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' of 'aaneengebouwd' te splitsen in maximaal twee vrijstaande woningen, onder de voorwaarden dat:

- A) het niet de splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft;
- B) na splitsing het bepaalde in artikel 23 Wonen onverkort van toepassing is;
- C) er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de in de naaste omgeving aanwezige ruimtelijke functies en waarden;
- D) de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- E) er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- F) pas gebouwd mag worden nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd;
- G) dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- H) dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- I) verhaal van gemeentelijke (plan)kosten is zeker gesteld middels een ondertekende anterieure overeenkomst;
- J) dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.

#### **48.9 Voor geringe overschrijdingen van bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van geringe afwijkingen van de in het plan aangegeven bestemmingsgrens, van het beloop of het profiel van een weg, alsmede van de vorm van bouwvlakken voor zover zulks bij de definitieve uitmeting, bij de verkaveling of bij de nadere detaillering noodzakelijk en/of wenselijk is, mits de genoemde afwijkingen niet meer van 10% bedragen, met dien verstande dat de bepaling uit artikel 48.1 Toepassing kwaliteitsverbetering niet van toepassing is.

#### **48.10 Voor woningsplitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing**

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan, zo nodig onder gelijktijdige toepassing van artikel 48.6, wijzigen ten einde ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' en 'woonboerderij' een pand met daarin een woning, te splitsen in maximaal twee wooneenheden, onder de voorwaarden dat:

- A) de inhoud van het betrokken pand meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;
- B) er geen sprake (meer) is van een functioneel bedrijf;
- C) na splitsing elke woning een minimale inhoudsmaat heeft van 350 m<sup>3</sup>;
- D) de overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt (tenzij deze gebouwen monumentale kwaliteiten bezitten);
- E) de bebouwde oppervlakte niet wordt vergroot;

- F) de (agrarische) verschijningsvorm gehandhaafd blijft en de cultuurhistorische kwaliteiten niet worden aangetast;
- G) er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de in de naaste omgeving aanwezige ruimtelijke functies en waarden;
- H) per wooneenheid mag maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken wordt gerealiseerd;
- I) bij sloop van meer bebouwing 25% mag worden teruggebouwd aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m<sup>2</sup>;
- J) de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen worden geschaad;
- K) er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- L) pas gebouwd mag worden nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd;
- M) het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- N) het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- O) verhaal van gemeentelijke (plan)kosten is zekergesteld middels een ondertekende anterieure overeenkomst;
- P) dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.

#### **48.11 ten behoeve van hulpgebouwen**

A) Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten einde de specifieke bouwaanduiding 'hulpgebouw' of 'hulpgebouw - 76' op de verbeelding op te nemen onder voorwaarde dat:

1. het betreft het opnemen van de aanduiding voor een hulpgebouw waarvoor in het verleden een omgevingsvergunning is afgegeven of welke aantoonbaar voor 1976 is opgericht;
2. het opnemen van de aanduiding niet tot gevolg heeft dat het aanwezige hulpgebouw in omvang kan worden vergroot.

B) Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten einde de specifieke bouwaanduiding 'hulpgebouw' of 'hulpgebouw - 98' op de verbeelding op te nemen onder voorwaarde dat:

1. het betreft het opnemen van de aanduiding voor een hulpgebouw waarvoor in het verleden een omgevingsvergunning is afgegeven of welke aantoonbaar voor 1998 is opgericht;
2. de goothoogte van het hulpgebouw niet meer mag bedragen dan maximaal 2,5 meter;
3. de bouwhoogte van het hulpgebouw niet meer mag bedragen dan maximaal 3 meter;
4. het oppervlak van het hulpgebouw niet meer mag bedragen dan maximaal 30 m<sup>2</sup>

## **Artikel 49    Prioriteit enkel- en dubbelbestemmingen en aanduidingen**

### **49.1    Enkelbestemming <> dubbelbestemming**

Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming en secundair de regels van de enkelbestemming.

### **49.2    Enkelbestemming <> aanduiding**

Waar een enkelbestemming samenvalt met een in Artikel 46 opgenomen aanduiding geldt primair het bepaalde ten aanzien van de aanduiding en secundair de regels van de enkelbestemming.

### **49.3    Dubbelbestemming <> dubbelbestemming**

Waar dubbelbestemmingen samenvallen geldt de volgende prioriteitsvolgorde, waarbij de prioriteit aflopend is:

- A) de bestemming Leiding - Gas;
- B) de bestemming Leiding - Brandstof;
- C) de bestemming Leiding - Olie;
- D) de bestemming Leiding - Riool;
- E) de bestemming Waterstaat - Waterberging;
- F) de bestemming Waarde - NatuurNetwerk Brabant (NNB)
- G) de bestemmingen Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologie 3, Waarde - Archeologie 4, Waarde - Archeologie 5, Waarde - Archeologie 6;
- H) de bestemming Waarde - Beslotenheid;
- I) de bestemming Waarde - Cultuurhistorie;
- J) de bestemming Waarde - Cultuurhistorie Achterste brug;
- K) de bestemming Waarde - Essen en kampen;
- L) de bestemming Waarde - Geomorfologie;
- M) de bestemming Waarde - Hydrologie;
- N) de bestemming Waarde - Openheid.

### **49.4    Dubbelbestemming <> zoneaanduiding**

Waar een dubbelbestemming samenvalt met een in Artikel 46 opgenomen aanduiding geldt primair het bepaalde ten aanzien van:

- A) de Veiligheids- en Vrijwaringszones en secundair de regels van de dubbelbestemming;
- B) de dubbelbestemming en secundair de Overige zones en Cultuurhistorische waarden.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 50 Overgangsrecht

#### 50.1 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 het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%, voor zover het geen gebouw betreft voor dierenverblijf betreft.
- C) Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 50.2 Overgangsrecht gebruik

- A) Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- B) Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- C) Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- D) Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 50.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

- A) In afwijking van artikel 50.1 en BKL50.2 geldt voor onderstaande locaties het volgende persoonsgebonden overgangsrecht op basis van een persoonsgebonden recht:

Adres	Afwijkend gebruik	Einddatum
Dorpsstraat ong.	Recreatie met caravan	zie sub b
Maastrichterweg 196	Wonen in hulpgebouw	zie sub c
Opperheide 3B	Wonen in bedrijfsruimte	zie sub d
Poterseind 15-BS02	Kampeervergunning	zie sub e
Zeelberg 21	Wonen in hulpgebouw en gebruik als hobbyruimte	zie sub f

- B) Gebruik Dorpsstraat ong., perceel kadastraal bekend gemeente Borkel, sectie F, nr. 329. De verleende ontheffing van het in artikel 4.20 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) bekend onder nummer HZ\_KBK-2018-0455 is strikt persoonlijk.
- C) Gebruik Maastrichterweg 196  
De in de door de gemeente Valkenswaard verzonden brief d.d. 19-12-1997 met het kenmerk V97-6677 verleende toestemming voor de bewoning in het hulpgebouw op Maastrichterweg 196 is strikt persoonlijk.

- D) Gebruik Opperheide 3b  
De in de door de gemeente Valkenswaard verzonden brief d.d. 11-02-2014 met het kenmerk 14uit00891 verleende toestemming voor de bewoning in de bedrijfsruimte op Opperheide 3B is strikt persoonlijk.
- E) Gebruik Poterseind 15-BS02  
De verleende ontheffing van het in artikel 4.20 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) bekend onder nummer HZ\_KBK-2015-0096 is strikt persoonlijk.
- F) Gebruik Zeelberg 21  
Het tijdelijk wonen zoals benoemd het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 18-12-2013 met het kenmerk 201303988/1/R3 en vastgelegd in artikel 3.3.1. Strijdig gebruik onder a1 van het bestemmingsplan Zeelberg 21 met het identificatienummer NL.IMRO.0858.BPzeelberg21s11-VA01 is strikt persoonlijk.

## **Artikel 51 Slotregel**

### **Artikel 51 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2" van de gemeente Valkenswaard.

## **Bijlagen bij de regels**



# Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 Regels bestemmingsplan Buitengebied 2

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

OMSCHRIJVING	Subsector	Opmerking in Bijlage	H	Zone of waarde			LOP	Bastionair Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant			Overige Aanduidingen Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant			Aardkundig waardevol	Natuurcentraal gebied			
				Beperkingen veehouderij	Waarde- Op enheid	Bestoutheid		Essen en kampen	Grootschalige jonge ontginning	Overige gebieden	NMB	Groenblauwe Mantel	Gem. Land gebied			Verdedigbaar	Beperking veehouderij	Cultuurlandschap
<b>HOOPDATATOEGANG</b>																		
<b>LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW</b>																		
Landbouw:																		
Aantal activiteiten "Toegestaan"	J	83	26	19	27	15	27	22	8	27	27	33	24	21	8	27	25	34
Aantal activiteiten "Niet toegestaan"	N	1	5	11	3	15	3	9	22	3	3	17	6	9	53	3	6	32
Aantal activiteiten "In overleg toestaan" (= afhankelijk van aard en omvang en locatie)	A	0	81	62	62	62	62	61	62	62	62	62	62	62	21	62	61	16
<b>HOOPDATATOEGANG</b>																		
<b>LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW</b>																		
Landbouw:																		
2	J	J	J	J	J	N	J	N	J	N	J	N	J	N	J	N	J	N
2	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
2	J	J	J	J	N	J	N	J	N	J	N	J	N	J	N	J	N	J
Fokken en houden van overige dieren:																		
3	1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
3	2	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
- madden, wormen e.d.																		
- bijen																		
- overige dieren																		
Dienstrekening L.B.v. de landbouw:																		
3	1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
- algemeen (o.a. loonbedrijven); b.o. > 500 m²																		
2	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
- algemeen (o.a. loonbedrijven); b.o. <= 500 m²																		
3	1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
- plantsoendienst en hoveniersbedrijven; b.o. > 500 m²																		
2	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
- plantsoendienst en hoveniersbedrijven; b.o. <= 500 m²																		
2	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
- RI-stations																		
<b>BOSSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSSBOUW</b>																		
Bossbouwbedrijven																		
3	1	J	J	N	J	N	J	N	J	N	J	N	J	N	J	N	J	N
<b>WISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN</b>																		
Vis- en schaalvisserijen																		
3	2	N	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
- oester-, mossel- en schelpvisserijbedrijven																		
3	1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
- vistarijbedrijven																		
<b>VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN</b>																		
Slachterijen en overige vleesverwerking:																		
3	1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
- vleesverwerking:																		
- zuivelproducten fabrieken:																		
- consumptie-ijzeries; p.o. <= 200 m²																		
2	J	J	J	J	J	J	J	J	N	J	N	J	N	J	N	J	N	J
- verwerking chocolade en suikerwerk:																		
- chocolade- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocolade met p.o. <= 200 m²																		
2	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J
- zuivelverwerking zonder suiker branden; p.o. <= 200 m²																		
2	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J
- vervaardiging van wijn, cider e.d.																		
<b>HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.</b>																		
Houtzagen																		
3	2	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
- timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout; p.o. < 200 m²																		
3	1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
- kurkware-, riek- en vleeswerkfabrieken																		
<b>UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA</b>																		
Uitgeverijen (aanboren)																		
1	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J
- kleine drukkerijen en kopieerinstellingen																		
2	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
- Grafische afdeling																		
2	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
- Bindscharen																		
2	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
- Grafische reproductie en zeilen																		

OMSCHRIJVING	Subcategorie	Opnem in Bijlage	Hoofdgroep	Zone of waarde			LDP	Bestuursak Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant			Overige Aanduidingen Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant						
				Waarde-Openheid	Bestotheid	Essen en kampen		Groenblauwe Markt	Geen Land gebied	Verdedigbaar	Bepking veehouders	Cultuursiersch	waardevo gebied	grondwaterbescherming	stadsin gebied	Aardkundig waardevo	Nieuwactiviteit bij woningen
HOOFDCA TEGORRE	Overige grafische afbeeldingen			J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	
	Reproductiebedrijven opgenomen media	1	F	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	Glasbewerkingsbedrijven	3 1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Aardewerkfabrieken	2	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
VERVAARDIGING VAN OVERE, ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.	Electrotechnische industrie n.e.g.	2	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Constructiewerkplaatsen	3 1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
VERVAARDIGING VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPOR	gebouwen gebouw, p.o. < 200 m2	3 1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Smidderijen, timmeringen, timmerwerk en d., p.o. < 200 m2	3 1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTOS, AANHANGWAGENS)	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m2	3 1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g., inpandig, p.o. < 200 m2	3 1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	Meubelstofffabrieken b.o. < 200 m2	1	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J
	Sociale werkvoorziening	2	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J
GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	Handelsbemiddeling (kantoren)	1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Grth in akbouproducten en veevoeders	3 1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
VERVOER OVER LAND	Grth in bloemen en planten	2	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J
	Grth in levende dieren	3 2	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J
DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	Grth in huiden, vellen en leder	3 1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Grth in newe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3 1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	Grth in overige intermediare goederen	2	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Overige grth, bestelfmeubels, embaalage, vakbedrijfbedrijven e.d.	2	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. autos en motorfietsen)	1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimten en congresscentra	1	J	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	Kampsterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keukens)	3 1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Restaurants, cafeteria's, snackbars, ISSalons met eigen fabricering, vakzamen e.d.	1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	Cafeterijbedrijven	2	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J
	Fabrieken	2	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	Handelsbemiddeling (kantoren)	1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Grth in akbouproducten en veevoeders	3 1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	Grth in bloemen en planten	2	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J
	Grth in levende dieren	3 2	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J
VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	Grth in huiden, vellen en leder	3 1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Grth in newe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3 1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	Grth in overige intermediare goederen	2	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Overige grth, bestelfmeubels, embaalage, vakbedrijfbedrijven e.d.	2	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. autos en motorfietsen)	1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimten en congresscentra	1	J	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	Kampsterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keukens)	3 1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Restaurants, cafeteria's, snackbars, ISSalons met eigen fabricering, vakzamen e.d.	1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	Cafeterijbedrijven	2	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J
	Fabrieken	2	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	Handelsbemiddeling (kantoren)	1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Grth in akbouproducten en veevoeders	3 1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	Grth in bloemen en planten	2	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J
	Grth in levende dieren	3 2	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J
VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	Grth in huiden, vellen en leder	3 1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Grth in newe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3 1	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	Grth in overige intermediare goederen	2	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Overige grth, bestelfmeubels, embaalage, vakbedrijfbedrijven e.d.	2	J	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A

OMSCHRIJVING	Subcategorie	Opmerking in Bijlage	Hofdgroep	Zone of waarde			LDP	Besluitvlak Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant			Overige Aanduidingen Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant							
				Beperkingen veehouders	Waarde-Opbrengst	Bestotheid		Essen en kampen	Groenlauwe Markt	Geen Land gebied	Verkeersplan	Beperking veehouders	Cultuurschied	waardevol gebied	Grondwaterbescherming	stadin gebied	Aardkundig waardevol	Nevanactiviteit bij woningen
HOOFDCA TEGORIE	1																	
Vervoerbedrijven (substaand kantoren)																		
<b>DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER</b>																		
Ostlaggebouwen (verhuur opstapruims)	2																	
Overige dienstverlening (b.v. vervoer (kantoren))	1																	
Reisorganisaties	1																	
Expeditieus, carnavals (kantoren)	1																	
<b>POST EN TELECOMMUNICATIE</b>																		
Post- en koeriersdiensten	2																	
<b>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE TECHNOLOGIE</b>																		
Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1																	
Databanca	2																	
<b>SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK</b>																		
Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2																	
Maatschappij- en geslachtswetenschappelijk onderzoek	1																	
<b>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</b>																		
Overige zakelijke dienstverlening kantoren	1																	
Veilingen voor huuraad, kunst e.d.	1																	
<b>GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG</b>																		
Kinderopvang	2																	
<b>DIVERSE ORGANISATIES</b>																		
Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	1																	
Buurt- en clubhuizen	2																	
Hoofddressanten	3	1																
<b>CULTUUR, SPORT EN RECREATIE</b>																		
Studios (film, TV, radio, geluid)	2																	
Muziek- en balletscholen	2																	
Dansscholen	2																	
Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1																	
Dierentuinen	3	2																
Kindertoeristen	2																	
Mannegas	3	1																
<b>OVERIGE DIENSTVERLENING</b>																		
Kapitaalbedrijf en schoolbedrijven	1																	
Begravenisondernemingen																		
z-afvaarboezem	1																	
z-begraafplaatsen	1																	
Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2																	
Diensten en pensions	3	2																
Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1																	

afstand	code
10	1
30	2
50	3
100	3
200	4
300	4
500	5
700	5
1000	5
1500	6

## Bijlage 2 Toets Woonvoorzieningen

Graag verduidelijken wij de manier waarop wij zijn gekomen tot onze begrenzing van de bestemming wonen in het bestemmingsplan Buitengebied. Bestaande rechten, volgend uit bestemmingsplan Buitengebied 1998 danwel uit het bestemmingsplan Buitengebied 2015 respecteren wij en leggen we vast in het bestemmingsplan Buitengebied 2.

### Situaties:

1. De rechten zijn goed vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied 1 -> het bestemmingsplan wordt één op één overgenomen.
  - Een plan valt ook in deze categorie, wanneer het perceel wordt omgeven door de natuurbestemming.
  - In sommige gevallen ligt de woonbestemming op de openbare weg. Deze wijziging wordt hersteld zodat deze tot de perceelsgrens wordt opgenomen.
2. Bij de vertaling van de woonbestemming op de verbeelding is niet goed naar de feitelijke situatie gekeken. Een deel van de woon/ tuinbestemming zoals die was opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 1 sluit niet aan bij het feitelijk gebruik, aangezien het perceel niet als tuin wordt gebruikt maar een ander, veelal agrarisch, gebruik heeft. De bestemming is aangepast, waarbij maximale maat van 2500 m2 niet wordt overschreden. Er is hierbij dus sprake van een verkleining van het aantal m2.
3. De rechten zijn niet goed vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied 1, omdat de bestemming kleiner was geworden dan feitelijk aanwezig is. Ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied 1 is de woonbestemming dus mogelijk voor een deel vergroot omdat er een tuinbestemming vóór de voorgevel lag. Dit is aangepast omdat in de regels is geborgd dat voor de voorgevel niet gebouwd mag worden. Hierbij wordt de maximale maat zoals volgt uit het bestemmingsplan Buitengebied 1998, te weten een perceel van 2500 m2, gerespecteerd.
4. In sommige gevallen is maatwerk nodig.

Als we kijken naar de adressen, kunnen de adressen als volgt geclassificeerd worden.

Situatie 1: gelijk aan bp 1	Abdijweg 7 Achterste Brug 6 – 9 – 14 – 16 - 20 Bergeijksedijk 9 - 9a Brugseheide 8 – 15 Buitenheide 4 – 4a Burg. Kuijperslaan 50 De Sil 4 Deelshurk 5-6-7-8-11-12-14 Dorpsstraat 7 -11 – 12/14- 15 - Eindhoveneweg 260 - 262 – 265 - 271 - 304 – 306 – 308 Grensweg 14– 23 – 25 – 15 Hoeverdijk 68 - 88 – 90a – 92 – 94 – 97 – 98 Hoppenbrouwers 21 Kapellerpad 8
-----------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Kapelweg 16 – 26  Klein Borkel 2 – 6  Kluizerdijk 50 – 75  Korteweg 2  Luikerweg 167 – 171  Maastrichterweg 127– 129 – 137 – 139 – 141 – 145 – 151 – 153– 128 – 128a – 225/229 – 269 – 271 – 161 – 254 – 256 – 235 – 305 – 165 – 223 -  Molenstraat 203– 209 – 209a  Nieuwe Waalreseweg 183 – 185 – 187  Oude Dorpsstraat 9 – 11  Peedijk 23 – 2 – 79  Schafterdijk 23 – 25 – 2  Victoriedijk 21  Wolfsven 18</p>
2 Verkleining t.o.v. bp 1	<p>Abdijweg 9  Achterste Brug 8  Brugseheide 14  Deelshurk 5a  Dorpsstraat 17  Hoeverdijk 17  Nieuwe Waalreseweg 195  Schafterdijk 4</p>
3 Vergroting t.o.v. bp 1	<p>Achterste Brug 12  Bergeijksedijk 10  Buitenheide 2  De Vest 33  Deelshurk 20  Dorpsstraat 13 – 42  Grensweg 6  Grevenschutweg 5 – 7  Het Mortelke 9  Hoeverdijk 1 - 3 - 90  Maastrichterweg 154 (a)  Peedijk 18  Schafterdijk 11 – 13 – 15 – 19 – 8 – 24</p>
4	<p>Dorpsstraat 3-3a: volgt uit het bestemmingsplan Buitengebied 1998 en was niet positief bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied 1.  Dorpsstraat 34: de bestaande rechten kunnen niet beperkt worden gelet op het bestaand gebruik aan de achterzijde op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 1. Waar conform de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied 1 zo mogelijk de bestemming tuin opgelegd zou zijn, past de bestemming tuin niet in de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied 2, waarbij is geregeld dat voor de voorgevel geen bebouwing is toegestaan. Vanwege de specifieke regels in het bestemmingsplan Buitengebied 2 heeft dit perceel de bestemming wonen aan de voorzijde van de woning gekregen.  Maastrichterweg 168: opgenomen conform uitgebreide omgevingsvergunning.</p>

Aanpassen in het ontwerpbestemmingsplan naar vaststelling.

*Adressen die per abuis niet zijn opgenomen conform systematiek 1*

Het blijkt dat bij de vertaling van deze systematiek, door het verwijderen van de bestemming tuin, sommige adressen een grotere woonbestemming dan 2500 m<sup>2</sup> hebben gekregen in het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2. In het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 1 is hier een oplossing voor gevonden door een deel van deze percelen de bestemming tuin te geven. Deze oplossing wordt weer hersteld. Voor deze percelen wordt de bestemming weer terug gezet naar de bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 1 (conform motivatie genoemd onder 1):

- Bergeijksedijk 26
- Bruggerdijk 4
- Eindhovenseweg 258
- Grensweg 22
- Hoeverdijk 102
- Kapelweg 5
- Leenderweg 217 – 219
- Luikerweg 147
- Maastrichterweg 106
- Schafterdijk 4
- Victoriedijk 15 -25-27

*Adressen die een nadere onderbouwing vragen*

- Maastrichterweg 140-142. Op dit perceel zijn twee woningen toegestaan. Conform de systematiek is maximaal 2500 m<sup>2</sup> per woning toegestaan. De woonbestemming zoals die was opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan buitengebied wordt verkleind naar 5000 m<sup>2</sup> totaal. De blauw gearceerde percelen worden conform het bestemmingsplan Buitengebied 1 hersteld.



Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2



Vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied 2

*Adressen die zonder ruimtelijke onderbouwing een woonbestemming hebben gekregen. Deze worden teruggebracht naar de bestemming zoals die van toepassing was in het bestemmingsplan Buitengebied 1.*

- Dorpsstraat 30
- Schafterdijk 17
- Venbergseweg 24

*Voor de volgende woonbestemmingen is een separate procedure doorlopen en worden uit de verbeelding gehaald:*

- Begrenzing Wijzigingsplan Maastrichterweg 94
- Begrenzing postzegelplan Molenstraat 197-199



## **Bijlage 3 Handreiking kwaliteitsverbetering Landschap gemeente Valkenswaard**

## **Bijlage 4 Cultuurhistorisch waardevolle panden en vlakken**

[https://www.valkenswaard.nl/in-valkenswaard/documenten\\_43265/item/monumenten\\_58525.html](https://www.valkenswaard.nl/in-valkenswaard/documenten_43265/item/monumenten_58525.html)

## **Bijlage 5 Monumentale panden en gebouwen**

[https://www.valkenswaard.nl/in-valkenswaard/documenten\\_43265/item/monumenten\\_58525.html](https://www.valkenswaard.nl/in-valkenswaard/documenten_43265/item/monumenten_58525.html)

## **Bijlage 6 Aardkundig waardevolle gebieden**

## **Bijlage 7 Cultuurhistorische beschrijving en waardestelling Achterste Brug**

## **Bijlage 8 Beeldkwaliteitsplan gebied Achterste Brug**

## **Bijlage 9 waardevolle bomen**

[https://www.valkenswaard.nl/in-valkenswaard/monumenten\\_44498/item/overzicht-bijzondere-bomen\\_79690.html](https://www.valkenswaard.nl/in-valkenswaard/monumenten_44498/item/overzicht-bijzondere-bomen_79690.html)