

Bestemmingsplan

- Regels -

Veldschuurdijk ong. te Meers

Gemeente Stein

Bestemmingsplan

Veldschuurdijk ong. te Meers

Gemeente Stein

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.0971.BPveldschuurdong-VG01
Projectnummer:	
Status:	vastgesteld
Datum:	7 maart 2024

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Recreatie-Verblijfsrecreatie	13
Artikel 4	Waarde - Archeologie	18
Artikel 5	Waarde - Historisch groen en landschap	21
Artikel 6	Waterstaat - Beschermingszone waterkering	23
Artikel 7	Waterstaat - Waterbergend rivierbed	24
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	25
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**27**
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 10	Algemene bouwregels	28
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	29
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	30
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	32
Artikel 15	Algemene procedureregels	33
Artikel 16	Overige regels	34
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**35**
Artikel 17	Overgangsrecht	35
Artikel 18	Slotregel	36

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Veldschuurdijk ong. te Meers' met identificatienummer NL.IMRO.0971.BPveldschuurdong-VG01 van de gemeente Stein.

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

1.3 aan huis verbonden bedrijf:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van consumentverzorgende of ambachtelijke bedrijvigheid, dat op kleine schaal in een woning of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, hoofdzakelijk door de bewoner(s) van de woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie en ruimtelijke uitstraling behoudt en detailhandel niet is toegestaan, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met het aan huis verbonden bedrijf.

1.4 aan huis verbonden beroep:
het uitoefenen van een vrij beroep of hiermee gelijk te stellen beroepsmatige activiteiten op administratief, (para)medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk, of hiermee gelijk te stellen gebied, dat op kleine schaal in een woning of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, uitsluitend door de bewoner(s) van de woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie en ruimtelijke uitstraling behoudt en detailhandel niet is toegestaan, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met het aan huis verbonden beroep.

1.5 achtergevelrooilijn:
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw of in het verlengde daarvan tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

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

1.7 archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.8 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 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-huisverbonden beroepen niet daaronder begrepen.

1.10 bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein noodzakelijk moet worden geacht.

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

1.12 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):
- bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.13 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bevoegd gezag:
bestuursorgaan dat ingevolge de Wabo bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

1.16 bijgebouw:
een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat bouwkundig en/of architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.17 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.

1.18 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, kapverdieping en vliering met een maximale bouwhoogte van 3,20 meter.

1.20 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

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

1.22 consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijfjes:
het beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot een aan huis uitgeoefend beroep gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze woning en /of de daarbij behorende bebouwing wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd. Prostitutie, seksinrichting en escortbedrijf zijn hieronder niet begrepen.

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

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

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

1.26 extensief recreatief gebruik:
die vormen van openluchtrecreatie die niet intensief zijn zoals wandelen, fietsen, paardrijden, sportvisserij.

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

1.28 geluidgevoelige functies:
geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder, te weten: woningen, onderwijsgebouwen (met uitzondering van gymnastieklokalen), ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medisch centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven.

1.29 geluidzoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.30 groothandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

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

1.32 horeca:
het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.

1.33 huishouden:
de bewoning van een woning door:

1. een persoon;
2. meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur.

1.34 industriële doeleinden:
het bedrijfsmatig vervaardigen c.q. bewerken van goederen, producten en/of stoffen door middel van of grotendeels door middel van machines, installaties of anderszins via een geautomatiseerd proces.

1.35 kamerverhuur:
de bedrijfsmatige verhuur van onzelfstandige woonruimten binnen een bestaand (woon)gebouw niet bestemd voor recreatieve bewoning.

1.36 kampeermiddelen:
a. plaatsgebonden kampeermiddel:

kampeermiddelen, zijnde bouwwerken ten behoeve van recreatief verblijf, die met het doel worden geplaatst op een plek te blijven staan of langer dan acht maanden op een kampeerterrein zijn geplaatst of niet langer te verplaatsen zijn. Onder plaatsgebonden kampeermiddelen wordt in ieder geval verstaan een chalet, bungalow, stacaravan, tenthuisje, glampingtenten, trekkershut, etc.;

b. niet-plaatsgebonden kampeermiddelen:

tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans dan wel andere seizoensgebonden onderkomens of andere voertuigen, voor zover niet als bouwwerk aan te merken.

1.37 kampeerterrein:
een terrein met daarbij behorende voorzieningen, ter beschikking gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf of voor het plaatsen, dan wel het geplaatst houden, van kampeermiddelen.

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

1.39 maaiveld:
bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.40 mantelzorg:
intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan 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.

1.41 mantelzorgunit:
een woonunit voor het tijdelijk bieden van onderdak op vrijwillige basis en buiten organisatorisch/bedrijfsmatig verband aan een hulpbehoevende op het fysieke, psychische en/of sociale vlak.

1.42 mantelzorgwoning:
een (gedeelte van een) woning, bedoeld voor het tijdelijk bieden van onderdak op vrijwillige basis en buiten organisatorisch/bedrijfsmatig verband aan een hulpbehoevende op het fysieke, psychische en/of sociale vlak.

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

1.44 ondergeschikt:
wat betreft de ruimtelijke uitstraling van beperkte betekenis qua omvang, functie dan wel in financieel opzicht ten opzichte van het hoofdgebouw, de hoofdfunctie of het inkomen.

1.45 onderkomens:
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, chalets, woonschepen, stacaravans, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.46 peil:
voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.

1.47 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.48 raam prostitutie:
een prostitutiebedrijf, waarbij prostituees zich aanbieden door zich opvallend (voor een raam aan de straat) te vertonen.

1.49 recreatie:
activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

1.50 recreatief medegebruik:
het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zoals voor sportvisserij, met de daarbij behorende voorzieningen.

1.51 ruimtelijke kwaliteit:
de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

1.52 seizoenskamperen:
het plaatsen van kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, uitsluitend in de periode van 15 maart tot 31 oktober.

1.53 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 (raam)prostitutiebedrijf – waaronder begrepen een erotische massagesalon-, een seksclub, bordeel, privé-huis en seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.54 sekswinkel:
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht.

1.55 stedenbouwkundig beeld:
het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief het ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormd beeld.

1.56 straatprostitutie:
het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten, of in een op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten bevindend voertuig, beschikbaar te stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een andere tegen vergoeding.

1.57 tijdelijke voorzieningen:
bouwwerken, werken en werkzaamheden met een tijdelijk karakter die noodzakelijk zijn in het kader van het project Grensmaas ten behoeve van een goede aan- en afvoer, verwerking en opslag van grondstoffen, dekgronden en van materiaal ter afwerking van de ontgraven gebieden, het behoud van het woon- en leefmilieu en het in stand houden van de bereikbaarheid en ten behoeve van directievoering of uitvoering. Onder tijdelijke voorzieningen worden onder andere begrepen: tijdelijke geluidsbeperkende constructies in de vorm van zeecontainers en/of grondwallen, kantoorunits, opslagloodsen, werkplaatsen en parkeerplaatsen, transportfaciliteiten, kabels en leidingen, ongelijkvloerse kruisingen, verwerkingsbekkens, ringdijken, tijdelijke gronddepots, havens, werkwegen, watergangen en alle andere naar aard en omvang met de hiervoor genoemde tijdelijke voorzieningen vergelijkbare voorzieningen ten behoeve van de realisatie van het Grensmaasproject.

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

1.59 voorgevel:
gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en/of die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.60 voorgevelrooilijn:
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw of in het verlengde daarvan tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.61 waterbergend vermogen:
het vermogen tot opvang en/of transport van water.

1.62 waterhuishoudkundige voorzieningen:
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, regenwaterbuffers, gemalen, inlaten, greppels, bermsloten etc.

1.63 waterkering:
een waterkerende en/of scheidende, kunstmatige of natuurlijke hoogte of hooggelegen gronden inclusief de daarin aanwezige waterkerende elementen die het water op een bepaalde plaats tegenhouden.

1.64 waterloop/watergang:
watervoerend gebied inclusief de watergang en de bijbehorende oevers en kades.

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

1.66 wonen:
wonen in een woning, zijnde een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

1.67 woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.68 zolder:
ruimte in een gebouw die hoofdzakelijk is afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van de daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.2 het bebouwingspercentage:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

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

2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.9 ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwgrens dan wel bestemmingsgrens met niet meer dan 2,00 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie-Verblijfsrecreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een kampeerterrein met maximaal 25 niet-plaatsgebonden kampeermiddelen ter plaatse van de specifieke aanduiding 'kampeerterrein';
b. horeca, uitsluitend binnen het bouwvlak en uitsluitend voor kampeergasten;
c. wonen in een bedrijfswoning;

met daaraan ondergeschikt:

1. aan huis gebonden beroepen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.5.2;
2. groenvoorzieningen;
3. parkeervoorzieningen;
4. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de plankaart aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtname van de voorrangsregels uit artikel 16.2.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

a. gebouwen ten behoeve van het in artikel 3.1 toegestane gebruik;
b. één bedrijfswoning;
c. de daarbij behorende bijgebouwen;
d. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van (bedrijfs)gebouwen gelden de volgende regels:

a. (bedrijfs)gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag voor maximaal 25% worden bebouwd;
c. de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
d. gebouwen worden plat of met een kap van minimaal 30° en maximaal 60° afgedekt;
e. de goothoogte van gebouwen mag maximaal 6,00 meter bedragen;
f. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 10,00 meter bedragen.

3.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

a. per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
b. de bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
c. de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen of maximaal de bestaande inhoud, op het moment van inwerkingtreding van het plan, indien deze groter is;
d. de bedrijfswoning wordt plat of met een kap van maximaal 60° afgedekt;

e. de goothoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 7,00 meter bedragen;
f. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 12,00 meter bedragen.

3.2.4 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen mogen zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd als er buiten;
b. de gezamenlijke oppervlakte van vergunningplichtige bijgebouwen mag maximaal 100 m² bedragen;
c. en worden plat of met een kap van maximaal 60° afgedekt;
d. de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,50 meter bedragen;
e. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 5,50 meter bedragen;
f. bijgebouwen in de vorm van carports worden op een afstand van minimaal 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd en met dien verstande dat de bouwhoogte van carports maximaal 3,00 meter mag bedragen.

3.2.5 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd als er buiten;
b. bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 10,00 meter bedragen, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter mag bedragen en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering, de oppervlakte en de hoogte van de bebouwing;
b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
d. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

3.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 3.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de landschappelijke inpassing;
c. de milieusituatie;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken
e. de instandhouding van omliggende landschappelijke, natuurlijke, archeologische of cultuurhistorische waarden;
f. de waterhuishouding.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken van de bouwregels voor het tijdelijk splitsen van de bedrijfswoning ten behoeve van een mantelzorgwoning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 voor het tijdelijk splitsen van de bedrijfswoning ten behoeve van een mantelzorgwoning, met dien verstande dat:

a. de noodzaak van de mantelzorg wordt aangetoond;
b. de mantelzorgwoning een tijdelijk karakter heeft, zodat na het beëindigen van de zorgrelatie ook de afwijking van het bestemmingsplan wordt beëindigd en er dan geen sprake is van een zelfstandige woning;
c. de mantelzorgwoning ondergeschikt is aan aan de hoofdwoning;
d. het oppervlak van de mantelzorgwoning maximaal 75 m² bedraagt;
e. er geen sprake mag zijn van een eigen aansluiting van de mantelzorgwoning op de openbare nutsvoorzieningen;
f. in de toename van de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden voorzien, tenzij er in de directe omgeving voldoende veilige parkeerplaatsen aanwezig zijn en de mantelzorgwoning niet leidt tot een onevenredige parkeerdruk.

3.4.2 Afwijken van de bouwregels voor het plaatsen en bewonen van een tijdelijke mantelzorgunit

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4 voor het plaatsen en bewonen van een tijdelijke mantelzorgunit, met dien verstande dat:

a. de noodzaak van de mantelzorg wordt aangetoond;
b. de mantelzorgunit een tijdelijk karakter heeft, zodat na beëindiging van de zorgrelatie ook de afwijking van het bestemmingsplan wordt beëindigd en de mantelzorgunit wordt verwijderd;
c. de mantelzorgunit ondergeschikt is aan de hoofdwoning;
d. het oppervlak van de mantelzorgunit maximaal 75 m² bedraagt. Dit oppervlak gaat niet ten koste van de maximum oppervlakte aan toegestane bijgebouwen;
e. de bouwhoogte van de mantelzorgunit maximaal 3,00 meter bedraagt;
f. de plaatsing van de mantelzorgunit vanuit een ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar moet zijn;
g. waarden en belangen van de belendende percelen niet onevenredig mogen worden geschaad;
h. de mantelzorgunit uitsluitend aan de achterzijde of zijgevel van de bestaande woning geplaatst wordt, waarbij de afstand tot de voorgevelrooilijn minimaal 3,00 meter bedraagt;
i. in de toename van de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden voorzien, tenzij er in de directe omgeving voldoende veilige parkeerplaatsen aanwezig zijn en de mantelzorgwoning niet leidt tot een onevenredige parkeerdruk.

3.4.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een grotere bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.5 ten behoeve van het toestaan van een grotere bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, met uitzondering van erfafscheidingen, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte maximaal 15,00 meter mag bedragen;
b. dit noodzakelijk moet zijn gelet op de aard van het bedrijf en de bedrijfseconomische omstandigheden;
c. de grotere bouwhoogte niet mag leiden tot een verstoring van het stedenbouwkundig beeld.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Verboden gebruik

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

a. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
b. detailhandel;
c. horeca, anders dan van ondergeschikte betekenis;
d. groothandel;
e. opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen;
f. aan huis verbonden bedrijven;
g. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
h. buitenopslag, waaronder de opslag van mest(stoffen), behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik.

3.5.2 Aan huis verbonden beroepen

Een aan huis verbonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. een aan huis verbonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend in de bedrijfswoning of in de bijgebouwen;
b. maximaal mag 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning respectievelijk 1/3 van de oppervlakte van de bijgebouwen worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep tot een maximum oppervlak van 75 m²;
c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
f. er geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking;
g. in de parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein;
h. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan het beroep inherente en ondergeschikte detailhandel.

3.5.3 Landschappelijkeinpassing(voorwaardelijkeverplichting)

Het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' overeenkomstig de bepalingen in artikel 3.1 en 3.2 is uitsluitend toegestaan als de landschappelijke inpassing overeenkomstig Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan binnen 2 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Veldschuurdijk ong. te Meers', is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschappelijke inpassing'.

Mochten wijzigingen van het landschappelijk inpassingsplan gewenst zijn dan kan dit, indien getuigend van een goede ruimtelijke ordening, per besluit gewijzigd worden door het college van burgemeester en wethouders onder dezelfde aanplant- en instandhoudingsverplichting.

3.5.4 Voorwaardelijkeverplichting(bodem)

Voor het gebruik zoals genoemd in artikel 3.1 geldt de voorwaardelijke verplichting dat de bebouwing en gronden pas in gebruik mogen worden genomen als ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bodemonderzoek' de grond hiervoor milieuhygiënisch geschikt is bevonden. Hiervoor dient een verkennend bodemonderzoek, conform NEN5740, te worden voorgelegd.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.1 onder g ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat:

a. dit gebruik een vloeroppervlakte van maximaal 40 m² beslaat;
b. een aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
d. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
e. geen buitenopslag en buitenstalling plaatsvindt;
f. het gebruik geen (ernstige of onevenredige) hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
g. er geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking;
h. in de parkeerbehoefte moet worden voorzien op eigen terrein;
i. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel in zelfgemaakte producten;
j. er ten hoogste één gevelreclame-uiting is toegestaan tot een afmeting van maximaal 50 bij 100 cm.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden, meer in het bijzonder voor:

a. een middelhoge archeologische verwachting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd conform de onderliggende bestemming, behoudens:

a. voor zover het verstoringsoppervlak van de bodemingreep kleiner is dan 2.500 m² of de diepte van de bodemingreep kleiner is dan 40 cm, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting'.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken ten behoeve van het bouwen conform de onderliggende bestemming

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1 ten behoeve van het bouwen conform de onderliggende bestemming wanneer de verstoringsdiepte meer bedraagt dan 40 cm beneden maaiveld, en:

a. het verstoringsoppervlak van de bodemingreep groter is dan 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting';

met dien verstande dat:

1. de aanvrager een archeologisch rapport overlegt waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
2. uit het rapport onder 1. blijkt dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn of kunnen worden geschaad, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek uit te voeren de aanwezige archeologische waarden veilig kunnen worden gesteld;
3. schade aan het archeologisch bodemarchief door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning te verbinden voorwaarden.

4.3.2 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
d. indien sub c. van toepassing is, een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

4.3.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 4.3.1 en 4.3.2 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwplan dat geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt;
c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd, waarvan de bouwhoogte maximaal 3,00 m mag bedragen.

4.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Vergunningplicht

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

a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven (ook het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van waterlopen en waterpartijen en het aanleggen van drainage;
b. het ophogen van gronden;
c. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
e. het vellen of rooien van beplantingen waarbij wortels dieper dan 40 cm worden uitgegraven of gefreesd;
f. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
g. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
d. indien sub c. van toepassing is, een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

4.4.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 4.4.1 en 4.4.2 is niet van toepassing:

a. indien de verstoringsdiepte meer bedraagt dan 40 cm onder maaiveld en de oppervlakte van de bodemingreep:
    1. kleiner is dan 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting';
b. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden in de bodem zijn aangetroffen of dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;

c. indien de werken en / of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
d. indien werken en werkzaamheden:
    1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
    2. archeologisch onderzoek betreffen;
    3. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende vergunning.

4.4.4 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarden op grond waarbij aanvrager een rapport dient te overleggen waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is zeker gesteld of geen archeologische waarden aanwezig zijn, tenzij naar haar oordeel de archeologische waarde in andere informatie voldoende is zeker gesteld.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' of de binnen deze dubbelbestemming opgenomen aanduidingen geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
b. aan de gronden alsnog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en een binnen deze dubbelbestemming opgenomen aanduiding toe te kennen indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn;
c. de oppervlaktes en/of de dieptes als genoemd in artikel 4.2 en artikel 4.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

Artikel 5 Waarde - Historisch groen en landschap

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Historisch groen en landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en versterken van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, meer in het bijzonder voor:

a. een historisch waardevol natuur- of cultuurlandschap ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groengebied';
b. historisch waardevolle groenelementen en groenstructuren (o.a. houtwallen, bomenlanen, bos(restanten), (restanten van) boomgaarden en huisweiden, begraafplaatsen, park- en tuinaanleggen) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groenelement';
c. historisch waardevolle groenobjecten (o.a. bomen, hagen, struiken en andere beplanting) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groenobject'.

5.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de onderliggende bestemmingen is bouwen slechts toegestaan, indien hierbij geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in artikel 5.1 bedoelde waarden, zulks ter beoordeling van een door het college van burgemeester en wethouders aangewezen landschapsdeskundige.

5.3 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag ter plaatse van de besteming 'Waarde - Historisch groen en landschap' de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, en het ophogen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van waterlopen en waterpartijen en het aanleggen van drainage;
b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het vellen, rooien of beschadigen van bomen, hagen, struiken en andere beplanting ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groenelement' en 'specifieke vorm van waarde - historisch waardevol groenobject';
d. het aanbrengen van beplanting, met uitzondering van fruitbomen;
e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.3.2 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot nader onderzoek naar de waarden van het desbetreffende groen- of landschapselement;
b. bij het vellen en rooien van bomen, struiken, hagen of andere groenelementen:
    1. de verplichting tot het opstellen van een herplant-plan en de verplichting tot herplant;
    2. verplichting tot het stekken van de desbetreffende boom, struik, haag of ander groenelement, indien het een zeldzame soort betreft, ten behoeve van het behoud van deze soort;
c. de verplichting tot het terugbrengen, herstellen en/of zichtbaar maken van (voorheen) aanwezige

waardevolle groenelementen.

5.3.3 Uitzonderingen

De vergunningplicht als bedoeld in lid 5.3.1 is niet van toepassing op:

a. het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. het onderhoud van bestaand houtgewas door snoeien en verwijderen van dood hout;
c. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of het herstel van de cultuurhistorische, landschaps- of natuurlijke waarden;
d. de voltooiing van werken die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen, alsmede werken en/of werkzaamheden die worden of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
e. de aanleg en instandhouding van het landschapsplan zoals opgenomen in Bijlage 1.

5.3.4 Toelaatbaarheid

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 wordt slechts verleend indien door de uitvoering van het werk, geen bouwwerk zijnde, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, zoals aangegeven in artikel 5.1 en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 wordt niet eerder verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij een door het college van burgemeester en wethouders aangewezen deskundige.

Artikel 6 Waterstaat - Beschermingszone waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van de waterkering.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht ten behoeve van de waterstaat en/of waterkering met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod in artikel 6.2 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits de bouw verenigbaar is met de belangen van de waterstaat en/of waterkering en de beheerder van de waterkering hiervoor toestemming heeft verleend.

6.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

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

a. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
e. het vellen of rooien van houtgewas.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen en gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

6.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning wordt de beheerder van de waterkering gehoord.

Artikel 7 Waterstaat - Waterbergend rivierbed

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de berging van rivierwater.

7.2 Bouwregels

In of op de voor 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' bestemde gronden wordt voor alle activiteiten toestemming verleend, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de andere aan deze gronden gegeven bestemming laten dit toe;
b. er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
c. er mag geen sprake zijn van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
d. er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
e. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen dienen duurzaam te worden gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn;
f. er overeenstemming is bereikt met de rivierbeheerder.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. dijken, kaden en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
b. tijdelijke voorzieningen als bedoeld in artikel 1.82, met dien verstande dat werkwegen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - zone tijdelijke werkwegen' en geluidwerende voorzieningen.

8.2 Bouwregels

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

a. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 10 m²;
b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning voor bouwen dient het bevoegd gezag akkoord te zijn. De gebods- en verbodsregels van de Keur van het Waterschap zijn van toepassing.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 8.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende onderliggende bestemmingen, mits daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van dijken, kaden en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering en ter zake vooraf advies van de waterbeheerder is ingewonnen.

8.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in artikel 8.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het wijzigen van het profiel van de bodem en de dijken;
b. het aanleggen of verharden van wegen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het vellen of rooien van het houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van het houtgewas ten gevolge kunnen hebben;
d. het bebossen of het aanleggen van kruitachtige of houtachtige gewassen op gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet met een dergelijke vegetatie begroeid waren;
e. het aanleggen van leidingen en andere ondergrondse constructies;
f. het graven van sleuven.

8.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 8.4.1 is niet van toepassing:

a. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
b. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in

uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;

c. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen.

8.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 8.4.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen';
b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 meter onder peil bedragen;
d. voor het overige blijven de bouwregels van de betreffende (dubbel)bestemmingen van toepassing. Dit betekent bijvoorbeeld dat de inhoud van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking wordt genomen bij het bepalen van de maximale inhoud van gebouwen.

10.2 Ruimte tussen bouwwerken

10.2.1 Tussenruimte

De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het bouwperceel zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende bouwperceel aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:

e. vanaf de hoogte van het maaiveld tot 2,20 meter daarboven minder dan 1,00 meter breed zijn;
f. niet toegankelijk zijn.

10.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 10.2.1 geldt niet voor bebouwing van ondergeschikte aard op het bouwperceel of op het aangrenzende bouwperceel of voor bebouwing die op een afstand van 0 meter (aaneengebouwd) wordt gebouwd.

10.2.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.1, indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Geluidzone-industrie 0-55 dB(A)/50-55 dB(A)

De geluidbelasting van het industrieterrein Steenbrekerij/zeverij L'Ortye te Stein is, conform artikel 40 van de Wet geluidhinder, vastgelegd in een geluidzone, ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone-industrie 0-55 dB(A)' en 'geluidzone-industrie 50-55 dB(A)'. Het is verboden in dit plan binnen de op de verbeelding aangeduide zonegrenzen woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen in de zin van artikel 1 van de Wet geluidhinder en artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder te realiseren, tenzij:

a. een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde voor de betrokken woning of voor het betrokken gebouw voor de vaststelling van dit plan is verleend;
b. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op enige gevel van de betrokken woning of het betrokken gebouw niet hoger zal zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Meetverschillen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van op de verbeelding aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

13.2 Kleine bouwwerken van openbaar nut

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers, kapellen, wegkruisen en dergelijke, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte maximaal 15 m² mag bedragen;
b. de goothoogte maximaal 3,00 meter en de bouwhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen.

13.3 Evenementen

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten aanzien van het toestaan van evenementen die met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld jaarlijks) plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur en/of omvang van de activiteit, met dien verstande dat:

a. de evenementen zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
b. het evenement maximaal 15 dagen duurt, inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement;
c. een locatie niet meer dan 3 maal per jaar voor een evenement wordt gebruikt;
d. er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
e. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooien- en/of rommelmarkten;
f. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
g. aan de van toepassing zijnde milieu wet- en regelgeving wordt voldaan;
h. het evenement niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap en de aanwezige natuurlijke en met de stiltegebieden samenhangende waarden niet worden geschaad;
i. gedurende het evenement geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu ontstaan;
j. de verkeershinder beperkt blijft dan wel voorzien wordt in alternatieve routes.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Verschuiven bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Artikel 15 Algemene procedureregels

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

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

Artikel 16 Overige regels

16.1 Wettelijke regelingen

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

16.2 Voorrangsregels

16.2.1 Voorrang dubbelbestemmingen en aanduidingen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming of aanduiding, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, gaat het belang van de dubbelbestemming of aanduiding voor.

16.2.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen en aanduidingen

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

a. Waarde - Archeologie
b. Waarde - Historisch groen en landschap
c. Waterstaat - Waterkering;
d. Waterstaat - Beschermingszone waterkering;
e. Waterstaat - Waterbergend rivierbed.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 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. Overna 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%;

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.

17.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

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

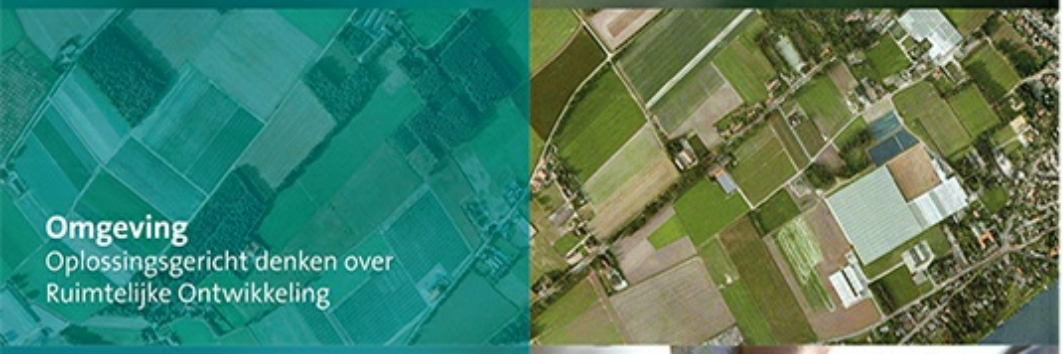
Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Veldschuurdijk ong. te Meers'.



Onze missie:
U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!



Omgeving
Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling



Milieu
Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest



Vastgoed
Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed



Agro
Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw



Bouw
Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

aelmans

Ubachsberg (045) 575 32 55
Voerendaal (045) 30 30 600
Baexem (0475) 45 92 60
Margraten (043) 30 30 117
Vught (073) 303 27 00
Nijmegen (024) 322 45 79
Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com