

Bestemmingsplan

- Regels -

De Ruiter, fase 2

Gemeente Maashorst



BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

De Ruiter, fase 2

Gemeente Maashorst

IDN-nummer: NL.IMRO.1991.BPDeRuiterFase2-VA01

Status: vastgesteld

Datum: 14 november 2024



Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	17
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	17
Artikel 4	Groen	20
Artikel 5	Tuin	21
Artikel 6	Verkeer	22
Artikel 7	Wonen	23
Artikel 8	Wonen - 2	30
Artikel 9	Leiding - Gas	33
Artikel 10	Waarde - Archeologie 1	35
Hoofdstuk 3	Algemene regels	39
Artikel 11	Anti-dubbelregel	39
Artikel 12	Algemene bouwregels	40
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	42
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	43
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	46
Artikel 16	Overige regels	49
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	51
Artikel 17	Overgangsrecht	51
Artikel 18	Slotregel	52

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan De Ruiter, fase 2 met identificatienummer NL.IMRO.1991.BPDeRuiterFase2-VA01 van de gemeente Maashorst

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

1.5 aan-huis-verbondenberoep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel

1.6 aardkundigewaarden en kenmerken

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

1.7 achtergevellijn

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen

1.8 agrarischbedrijf

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, zijnde: een (vollegrond)s teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf

1.9 archeologischewaarden

actuele waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met (bij)gebouwen en overkappingen; hierbij worden ondergrondse bouwwerken meegerekend

1.12 bed & breakfast

een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met uitsluitend het serveren van ontbijt

1.13 bedrijfsbebouwing ten behoeve van een veehouderij:

onder bedrijfsbebouwing ten behoeve van een veehouderij wordt verstaan:

- a. gebouwen in gebruik voor de huisvesting van vee (niet zijnde hobbyvee);
- b. gebouwen in gebruik ten behoeve van de uitoefening van de (intensieve) veehouderij in de brede zin (zoals bijvoorbeeld een machineberging waarin de machines die gebruikt worden ten behoeve van de veeteelt zijn of worden gestald);
- c. bouwwerken voor de opslag van mest.

1.14 bedrijfsgebouw

een gebouw dat geschikt is voor bedrijfsmatige activiteiten, waaronder ook maatschappelijke- en sportgerelateerde activiteiten worden gerekend

1.15 beeldkwaliteit

de aan een bouwwerk toegekende architectonische waarde met betrekking tot de bouwkundige vormgeving en ruimtelijke en functionele aspecten

1.16 bestaand

- a. De bebouwing, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning.
- b. Het gebruik van grond en bebouwing, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel het gebruik dat is toegestaan krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning.
- c. in afwijking van het bepaalde onder a wordt onder oppervlakte van bestaande gebouwen ten behoeve van veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' verstaan de oppervlakte van de gebouwen die:
 1. op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was, of
 2. mag worden gebouwd krachtens een vóór 21 september 2013 verleende vergunning, of
 3. is gebaseerd op een vóór 21 september 2013 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;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a wordt onder oppervlakte van bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' verstaan de oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde die:
 1. op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was, of
 2. mag worden gebouwd krachtens een vóór 21 september 2013 verleende vergunning, of

3. is gebaseerd op een vóór 21 september 2013 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;

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.19 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

1.20 bewoning

het verblijf of gebruik als woonruimte inclusief nachtverblijf, voor de huisvesting van een huishouden zonder dat elders aantoonbaar over een hoofdverblijf wordt beschikt

1.21 bijbehorend bouwwerk

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

1.22 boerderij/boerderijgebouw

een gebouw, dat bestaat uit één overwegend ongelede (hoofd)bouwmassa, waarbinnen zich de (voormalige) agrarische bedrijfswoning en de (voormalige) agrarische bedrijfsruimten bevinden, zoals een langgevelboerderij of een kortgevelboerderij.

1.23 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

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak

1.25 bouwperceel

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

1.26 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel

1.27 bouwvlak

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

1.28 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren

1.29 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in een seksinrichting wordt uitgeoefend

1.30 extensief recreatief medegebruik

extensieve vormen van dagrecreatie die ondergeschikt zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, die een kortstondig karakter hebben en in de openlucht plaatsvinden, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, paramotorvliegen en kleinschalige recreatieve luchtvaart voor zover het starten en landen betreft

1.31 extensieve recreatie

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

1.32 gebouw

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

1.33 gemengd landelijkgebied

multifunctionele gebruikruimte, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, buiten het Natuur Netwerk Brabant en buiten de groenblauwe mantel

1.34 gestapelde woning

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat

1.35 geurgevoelig object

geurgevoelig object als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij

1.36 glastuinbouwbedrijf

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

1.37 groenblauwe mantel

gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone en die deze verbinden

1.38 grondgebonden agrarischbedrijf

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt

1.39 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

1.40 hoofdgebouw

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

1.41 huishouden

een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid

Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats;

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.42 intensieve veehouderij

veehouderij met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemestery, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapehouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen, met uitzondering van grondgebonden melkrundveehouderij

1.43 interlokale weg

een weg die in de Nederlandse wegcategorysering wordt aangemerkt als een gebiedsontsluitingsweg en/of stroomweg, welke is bedoeld om landelijk of stedelijk gebied te ontsluiten. De wegvakken hebben hierbij een doorstroomfunctie, terwijl de gelijkvloerse kruispunten uitwisseling van verkeer mogelijk maken met lagere orde wegen

1.44 landschappelijkewaarde

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

1.45 landschapsinvesteringsregeling

de gemeentelijke uitwerking van de Verordening ruimte waarin verplicht wordt gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging.

1.46 lokale weg

een weg die in de Nederlandse wegcategorysering wordt aangemerkt als een erftoegangsweg, waarbij langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer gemengd is, zonder rijrichtingscheiding en meestal zonder gescheiden fietspaden

1.47 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, hygiëniserie of indamping van mest

1.48 mestverwerking

het bewerken van mest ten behoeve van het exportwaardig maken daarvan

1.49 milieuhygiënische uitvoerbaarheid

overkoepelend begrip voor milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid etcetera aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden, onder andere zodat voor woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd

1.50 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening

1.51 NAP

Nieuw Amsterdams Peil

1.52 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.53 nevenfunctie

een activiteit die niet rechtstreeks de bedrijfs- of functie-uitoefening overeenkomstig de bestemming betreft en die van een zodanige (beperkte) bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang is dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en ruimtelijke verschijningsvorm, als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar is en als zodanig ook functioneel aanwezig blijft

1.54 nieuwvestiging

vestiging op een locatie die volgens het geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel of de (af)splitsing van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel

1.55 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet of slechts in beperkte mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde gronden in de directe omgeving van het bedrijf zoals een paardenhouderij en een champignonkwekerij

1.56 omschakeling van een agrarisch bedrijf

geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar de andere agrarische bedrijfsvorm dan wel het overstappen van een niet-agrarisch gebruik naar een agrarische bedrijfsvorm

1.57 overig agrarisch bedrijf

Agrarisch bedrijf dan niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt zoals paardenfokkerijen, slakken-, vissen-, wormen- of insectenkwekerijen of champignon- en witlofkwekerijen

1.58 oorspronkelijk hoofdgebouw

het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden is opgeleverd, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning

1.59 overkapping

een bouwwerk zonder eigen wanden, omsloten door maximaal twee wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport

1.60 paardenbak

een onoverdekte voorziening bedoeld voor het berijden, africhten en laten bewegen van paarden

1.61 paardenhouderij

het bedrijfsmatig, niet op agrarische productie gericht, houden en stallen van paarden en pony's en de handel in paarden en pony's, met als ondergeschikte nevenfunctie het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's

1.62 parkeervoorziening

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van voertuigen

1.63 pergola

open overkapping bestaande uit houten of metalen staanders met daarop latten of liggers, zonder dakafdekking en met eventuele begroeiing.

1.64 plattelandswoning

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die -naast het gebruik als bedrijfswoning voor het agrarisch bedrijf waarbij de woning behoort- mag worden gebruikt voor bewoning als burgerwoning door derden die geen functionele binding hebben met het bijbehorend agrarisch bedrijf, en die niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf, met dien verstande dat de woning is gelegen binnen een agrarisch bouwvlak ten behoeve van een bestaand agrarisch bedrijf.

1.65 ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte

1.66 schilisolatie

isolatie van de schil van het gebouw, zoals het dak, de buitengevels, de vloer en kozijnen met glas of panelen

1.67 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.68 significanteffect/bijdrage/toename

een depositietoename van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar

1.69 sociale huurwoning

sociale huurwoning als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening

1.70 statische opslag

(seizoens)opslag van goederen (en producten) die naar hun aard geen regelmatige verplaatsing behoeven, hieronder begrepen caravans, vouwwagens, kampeerauto's en boten, zonder dat deze ter plaatse bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld worden; uitgezonderd de opslag van gevaarlijke stoffen

1.71 teeltondersteunende voorzieningen

ondersteunende voorziening, die een onderdeel is van de bedrijfsvoering van een (vollegronds)teeltbedrijf

1.72 uitbouw

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw

1.73 veehouderij

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

1.74 verblijfsgebied

verblijfsgebied als bedoeld artikel 1.1, eerste lid van het Bouwbesluit 2012

1.75 voorgevel

de gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie, dan wel gelet op de uitstraling ervan als voorgevel kan worden aangemerkt

1.76 voorgevellijn

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de begrenzing van het denkbeeldig bouwvlak dat wordt bepaald door de bouwregels voor het betreffende perceel.

1.77 voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw

schilisolatie en technische ruimtes voor een energiemodule (zoals een lucht-waterpomp en balansventilatie met warmteterugwinunit).

1.78 vrijstaandewoning

een woning waarvan geen van de gevels grenst aan een op het naastgelegen perceel gesitueerde woning

1.79 waterhuishoudkundigevoorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten en dergelijke.

1.80 weg

een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten

1.81 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden

1.82 wonen

het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een huis/woning, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding, met dien verstande dat kamerhuur in een pand beperkt is en blijft tot een huishouden plus maximaal twee personen of maximaal vier personen die geen huishouden vormen

1.83 zij- en achtererf

erf aan de achterkant en de al of niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant van het hoofdgebouw

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 brutovloeroppervlak

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

2.4 goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de 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 lengte, breedte en diepte van bouwwerken

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren)

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Overstekken van overkappingen worden meegerekend, tenzij sprake is van een ondergeschikt bouwdeel als bedoeld in 2.8.

2.8 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, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.9 onderlinge afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling en ook afstanden van bouwwerken tot erfscheidingen worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn

2.10 peil

- a. voor onbebouwde terreinen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;
- b. voor bebouwde terreinen als het peil van een bestaand hoofdgebouw afwijkt van het onder a bedoelde peil: het peil van het bestaande hoofdgebouw;

- c. in andere gevallen: het door of namens het college van burgemeester en wethouders vast te stellen peil.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende agrarische voorzieningen;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 1. aardkundig waardevolle gebieden, ter plaatse van de aanduiding 'aardkundig waardevol gebied';
 2. wijstgronden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - wijstgronden';
 3. breuklijnen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - breuklijn';

waarbij het bepaalde in artikel 37 van toepassing is;

- c. onverharde paden, wegen en groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. incidentele evenementen;
- h. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Op de als Agrarisch met waarden - Landschapswaarden aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming;
- b. Bouwwerken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan, met uitzondering van het bepaalde in 3.2.2;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld;

Soort bouwwerk	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale oppervlakte dan wel inhoud	Overige regels
erf- en terreinafscheidingen	-	2m		de bouwhoogte voor de voorgevel van de woning bedraagt maximaal 1 m

kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn uit een dagrecreatief medegebruik, zoals informatiepanelen, zitbanken en schuilgelegenheden	-	2,5 m	15 m ²	
--	---	-------	-------------------	--

- b. teeltondersteunende voorzieningen (permanent dan wel tijdelijk) zijn niet toegestaan.

3.3 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- Het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen.
- Het in gebruik nemen van gebouwen, niet in gebruik voor de huisvesting van vee of de opslag en stalling ten behoeve van de veehouderij, voor de uitoefening van een veehouderij.
- Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van nevenfuncties en/of verbrede landbouw.
- Het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor parkeervoorzieningen.
- Het gebruik van gebouwen ten behoeve van het houden van dieren.
- Huisvesting van arbeidsmigranten.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 onder a voor het gebruik van de gronden buiten het bouwvlak voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor zover deze geen bouwwerken zijn, met dien verstande dat:

- De tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen vanuit landschappelijk en natuurlijk oogpunt aanvaardbaar te zijn.
- Er dient voldoende mogelijkheid te zijn voor het infiltreren van water.
- De realisatie dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak of aansluitend aan de

- openbare weg'.
- d. De totale oppervlakte ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen 3 ha.
 - e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
 - f. De voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel bedrijf.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. bermen en beplanting;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. voet- en fietspaden;
 - f. verharding ten behoeve van erfontsluiting;
 - g. parkeervoorzieningen;
 - h. verkeersvoorzieningen;
 - i. openbare nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m²;
- c. er mogen geen overkappingen worden gebouwd.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er zijn binnen deze bestemming geen gebouwen en overkappingen toegestaan;

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
- c. in afwijking van c.q. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied dat de bouwhoogte maximaal 1 meter mogen bedragen en op minimaal 10 meter achter de voorste perceelsgrens maximaal 2 meter mogen bedragen, mits de bovenste meter bestaat uit een voor minimaal 80% open constructie.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Voorwaardelijke verplichting struweelgroen of groene haag

Het gebruik van een woning voor wonen is slechts toegestaan indien en voor zover ter plaatse van de aanduiding 'groen' struweelgroen is aangeplant en dat na het bereiken van een hoogte van minimaal 2 m in stand wordt gehouden met een hoogte van minimaal 2 m of een groene haag is aangeplant van gebiedseigen soort(en) en die haag na het bereiken van een hoogte van minimaal 2 meter in stand wordt gehouden met een hoogte van minimaal 2 meter.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Verkeer ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. voet- en rijwielpaden;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - f. straatmeubilair;
 - g. openbare nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m³;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen;
- c. er mogen geen overkappingen worden gebouwd.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen; waarbij met dien verstande dat niet meer dan één woning aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak
- b. terras, tuinen, erven en terreinen;
- c. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. bed & breakfast in woningen;
- h. aan huis gebonden beroepen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming.
- b. Indien een bouwvlak is opgenomen, mag de bebouwing uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. De maatvoering van gebouwen binnen het bouwvlak dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Soort bouwwerk	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Minimale afstand tot de as van de weg	Dakhelling bij afdekking met kap (graden)		Maximale oppervlakte dan wel inhoud	Minimale afstand tot zijdelingseen achterste perceelsgrenzen	Overige regels
				min	max			

woning	6 m	10 m	15 m bij lokale wegen; 20 m bij interlokale wegen	12	55	600 m ³	5 m	<p>- nieuwbouw, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, is niet toegestaan</p> <p>- bij vervangende nieuwbouw dient de woning voor minimaal 30% op het geheel van de plaats van de bestaande fundering te worden gesitueerd, met dien verstande dat de afstand tot de as van de weg niet mag worden verkleind, tenzij is aangetoond dat de geluidsbelasting wegverkeerslawaai op de gevel van de nieuw te bouwen woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder.</p> <p>- indien de bestaande inhoud al groter is dan 600 m³ geldt</p>
--------	-----	------	---	----	----	--------------------	-----	--

								die grotere inhoud als maximum - indien de woning deel uitmaakt van een bestaande woonboerderij of bouwmassa met meerdere woningen waarvan de totale inhoud al meer bedraagt dan 600 m ³ geldt die grotere inhoud als maximum
bijbehorende bouwwerken bij de woning	3 m	6 m				100 m ²	3 m	- bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd.- de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de woning mag niet meer bedragen dan 15 m.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Soort bouwwerk	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale oppervlakte dan wel inhoud	Overige regels
erf- en terreinafscheidingen		2 m		de bouwhoogte voor de voorgevel van de woning bedraagt maximaal 1 m
reclamemasten		6 m		
overige bouwwerken		3 m		de bouwhoogte voor de voorgevel van de woning bedraagt maximaal 1 m

7.2.4 Voorwaardelijke verplichting kwaliteitsverbetering

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate verzekerd is dat voldaan wordt aan de landschapsinvesteringsregeling, door het aanleggen en in stand houden van natuur- en landschapselementen zoals aangegeven in Bijlage 1 bij de regels.

7.3 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteiten mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijken algemene bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in:

- a. 7.2.2 voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m respectievelijk 20 m tot de as van de weg, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is, milieuhygiënisch uitvoerbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- b. 7.2.2 voor het bouwen op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mits:
 1. dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
 2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

7.4.2 Afwijking bouwregels woningen en bijbehorende bouwwerken bij woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in:

- a. 7.2.2 voor het bouwen van woningen met een hogere goothoogte tot maximaal 7,5 m en/of een hogere bouwhoogte tot maximaal 12 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. 7.2.2 voor het herbouwen van de woning op een andere locatie binnen het bouwvlak, mits:
 1. dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;

2. dit milieuhygiënisch uitvoerbaar is;
 3. de omliggende bedrijven niet onevenredig in de uitoefening van hun bedrijfsvoering worden geschaad;
- c. 7.2.2 voor het vergroten van de inhoud van de woning tot maximaal 750 m³, mits:
1. dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
 2. dit milieuhygiënisch uitvoerbaar is;
 3. de omliggende bedrijven niet onevenredig in de uitoefening van hun bedrijfsvoering worden geschaad;
 4. voorzien is in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan;
 5. voldaan wordt aan de landschapsinvesteringsregeling;
- d. 7.2.2 voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken met een hoogte van 7,5 m mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- e. 7.2.2 voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 15 m van het hoofdgebouw mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.
- f. Voor aanvullende mogelijkheden om af te wijken wordt verwezen naar artikel 15.1.1.

7.4.3 Afwijkingbouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in:

- a. 7.2.3 voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van 2 m vóór de voorgevelrooilijn, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- b. 7.2.3 voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- c. 7.2.3 voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op een afstand minder dan 15 m respectievelijk 20 m tot de as van de weg, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is, milieuhygiënisch uitvoerbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

7.4.4 Inhoudsmaat van woningen en oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bouwregels ten aanzien van de inhoudsmaat van woningen en/of de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, waarbij geldt dat:

- a. Bij sloop van overtollige (bedrijfs)bebouwing mag maximaal 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de overtollige (bedrijfs)gebouwen worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 1.000 m³, of met een maximum van 400 m² aan de maximale bruto-vloeroppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.
- b. De uitbreiding van de woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- c. De uitbreiding van de milieuhygiënisch uitvoerbaar moet zijn.
- d. De gesloopte bebouwing nooit mag worden teruggebouwd.
- e. De gesloopte bebouwing binnen de voormalige gemeente Uden is gelegen.
- f. Er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.
- g. Voldaan wordt aan het bepaalde in 16.1.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van gronden ten behoeve van opslag.
- b. Het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van en/of de uitoefening van nevenfuncties en/of verbrede landbouw.

7.5.2 Bed & breakfast

Bed & breakfast is toegestaan bij woningen onder de volgende voorwaarden:

- a. Voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande woning.
- b. De exploitatie wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- c. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- d. Parkeren geschiedt op eigen terrein.
- e. Het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 4 verdeeld over maximaal 2 kamers.

7.5.3 Beroepen aan huis

In een woning en/of een bijbehorend bouwwerk bij een woning is de uitoefening van beroepen aan huis toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke bruto-vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m².
- b. De activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden.
- c. Parkeren geschiedt op eigen terrein.
- d. Detailhandel is niet toegestaan.
- e. De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Afwijkingstrijdig gebruik

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 7.5.1 onder b voor het uitoefenen van ondergeschikte nevenfuncties bij de woonfunctie, met dien verstande dat:

- a. De woonfunctie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven.
- b. De volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
 1. verblijfsrecreatie in de vorm van kleinschalig kamperen tot niet meer dan 25 kampermiddelen;
 2. statische binnenopslag tot een bruto-vloeroppervlakte van 1.000 m².
- c. De omvang van de nevenfunctie dient zodanig te zijn dat sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de woonfunctie.
- d. De nevenfunctie mag uitsluitend uitgeoefend worden in bestaande bebouwing en in bebouwing die wordt gerealiseerd op basis van de sloopbonusregeling zoals bedoeld in 7.4.4.
- e. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- f. De nevenfunctie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- g. De nevenfunctie mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- h. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- i. De ontwikkeling is milieuhygiënisch uitvoerbaar.

7.6.2 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van paardenbakken, met dien verstande dat:

- a. De paardenbak wordt gesitueerd direct grenzend aan het bouwvlak.
- b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m².
- c. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d. Bedrijfsmatig gebruik is niet toegestaan.
- e. Lichtmasten zijn niet toegestaan.
- f. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- g. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- h. Er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.
- i. Voldaan wordt aan het bepaalde in 16.1.

7.6.3 Bed & breakfast in bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor realiseren van een bed & breakfast in bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. Voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bijbehorende bouwwerken.
- b. De exploitatie wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- c. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- d. Parkeren geschiedt op eigen terrein.
- e. Het aantal slaappleaatsen mag niet meer bedragen dan 4 verdeeld over maximaal 2 kamers.
- f. De vestiging van de bed & breakfast mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- g. De afwijking is aanvaardbaar uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

Artikel 8 Wonen - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep;
 - b. erven en tuinen;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. verkeersvoorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. speelvoorzieningen;
 - g. openbare nutsvoorzieningen;
 - h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- en daarbij horende voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. er mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. de diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 meter, met dien verstande dat de afstand tussen het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens niet minder dan 10 meter mag bedragen;
- e. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- f. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in of maximaal 2 meter achter de figuur 'gevellijn' te worden gesitueerd;
- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan beide zijden minimaal 3 meter te bedragen;
- h. de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 4,5 m resp. 8 m;
- i. het hoofdgebouw mag worden afgedekt met een kap in de vorm van een zadeldak met een dakhelling van maximaal 60° of mag een platte dakafwerking hebben;
- j. het hoofdgebouw mag in afwijking van sub h. en i. in plaats van een kap ook worden voorzien van een opbouw, mits die opbouw maximaal 70% van de oppervlakte van de begane grond beslaat. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt in dat geval 6,5 m. Bij toepassing van een opbouw dient de opbouw aan de voorzijde van de woning minimaal 1,5 m terug te liggen ten opzichte van de begane grond.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd binnen het denkbeeldige bouwvlak, bepaald volgens artikel 8.2.1 onder d tot en met g en buiten dat vlak en moeten voldoen aan de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel :

Maatvoeringseisen	Eis
maximale oppervlakte op bouwpercelen tot en met 500 m ²	50 m ² , mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd

maximale oppervlakte op bouwpercelen groter dan 500 m ²	50 m ² , vermeerderd met 10% van de oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m ² tot een maximum van 100 m ² , mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd
maximale goothoogte vrijstaande bijbehorende bouwwerken	3 meter
maximale bouwhoogte vrijstaande bijbehorende bouwwerken	niet meer dan 5 meter en verder begrensd door de formule: maximale bouwhoogte [m] = (afstand maximale hoogte tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3
maximale goothoogte aan het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken	3,30 meter
maximale bouwhoogte aan het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken	niet meer dan 5 meter en verder begrensd door de formule: maximale bouwhoogte [m] = (afstand maximale hoogte tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,30

- b. in aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde in de tabel onder a gelden de volgende bepalingen:
1. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken binnen het denkbeeldige bouwvlak wordt niet meegerekend bij het toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken buiten dat bouwvlak;
 2. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevelrooilijn moet minimaal 6 m en tot de voorste perceelsgrens minimaal 10 m bedragen;
 3. de in de tabel onder a genoemde oppervlakte mag worden overschreden door overkappingen, waarvoor de volgende regels gelden:
 - overkappingen dienen te worden gebouwd op minimaal 1 meter achter de voorgevellijn;
 - de oppervlakte van deze overkappingen mag maximaal 25 m² bedragen, met dien verstande dat deze oppervlakte mag worden vermeerderd met de onbenutte toegelaten oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het denkbeeldige bouwvlak als genoemd in de tabel onder a;
 - voor de maximale goot- en bouwhoogte gelden de regels zoals opgenomen in de tabel onder a;
 - als de overkapping in de perceelsgrens wordt gebouwd mag op die grens geen wand worden gebouwd.
- c. Vóór de voorgevel van de woning én achter de gevellijn zijn erkers toegestaan, met dien verstande dat:
1. de breedte van de erker aan de voorgevel niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt;
 2. de breedte van de erker aan de zijgevel niet meer mag bedragen dan 40% van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt;
 3. de maximale diepte van een erker 2 m bedraagt;
 4. de goothoogte van de erker mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat boven die hoogte een afscheiding met een open constructie is toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m dan wel een kapconstructie;
 5. de afdekking van een erker aan de voorzijde van een hoofdgebouw mag worden doorgezet tot en met de entree in dezelfde gevel van het hoofdgebouw.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor de voorgevellijn mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. achter de voorgevellijn mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2 meter;

- c. In afwijking van het bepaalde onder a. en b. geldt dat vóór de woning én achter de voorgevelrooilijn pergola's zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 3 m, een diepte van maximaal 1,5 m en een breedte van maximaal 60% van de breedte van de gevel van de woning.

8.2.4 Voorwaardelijke verplichting kwaliteitsverbetering landschap

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate verzekerd is dat voldaan wordt aan de landschapsinvesteringsregeling, door het aanleggen en in stand houden van natuur- en landschapselementen en/of het doen van een financiële bijdrage in het gemeentelijke landschapsinvesteringsfonds. De gezamenlijke waarde van de onder a bedoelde investering bedraagt niet minder dan € 14.817,=.

8.3 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de afmetingen en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden en het na te streven stedenbouwkundige beeld zoals neergelegd in het als bijlage bij de toelichting opgenomen beeldkwaliteitsplan, allen mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteiten mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Voorwaardelijke verplichting groene haag

Het gebruik van een woning voor wonen is slechts toegestaan indien en voor zover op het betreffende bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'groen' een levende groene haag wordt aangeplant en die haag na het bereiken van een hoogte van minimaal 2 meter in stand wordt gehouden met een hoogte van minimaal 2 en maximaal 3 meter.

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van ondergrondse gastransportleidingen, zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – gas', alsmede de bijbehorende belemmeringsstroken en bijbehorende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden vanuit het oogpunt van externe veiligheid uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse gastransportleidingen tot een maximale bouwhoogte van 3 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 9.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits:

- a. de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad;
- b. geen kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt.

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

9.4.1 Verboden werkzaamheden

Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen.
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden.
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem.
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen.
- e. het rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen.
- f. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.
- g. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen en ontginnen, alsmede het aanleggen van drainage.

9.4.2 Uitzonderingen

Het in 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

9.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 9.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien het uitvoeren van de werken, geen bouwwerk zijnde, of van de werkzaamheden de belangen van de buisleiding niet schaden.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 9.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

10.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
 2. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 250 m² of minder diep reikt dan 0,40 m beneden maaiveld.

10.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 10.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van gebouwen niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.
- b. Voor zover het oprichten van het in 10.2 sub a bedoelde gebouw(en) kan leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, zoals:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, 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.
- d. Het bepaalde in 10.2 sub a is niet van toepassing op:
 1. bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 2. bouwwerken die mogen worden gerealiseerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 3. een tijdelijk bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 m.
- e. Indien 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 10.3 sub b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

10.4.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen

- van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
 - c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
 - d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
 - e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
 - f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
 - g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
 - h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
 - i. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - j. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, waarbij de breedte van grondwerken meer dan 1 m bedragen;
 - k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
 - l. het afplaggen of verschralen van heide- of natuurgebieden;
 - m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

10.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 10.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. maximaal 0,40 m diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 10.4.1 sub a, h, l en m;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van niet meer dan: 250 m²;
- c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 m onder maaiveld wordt geroerd;
- f. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan;
- h. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

10.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 10.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische resten.
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Voor zover de werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten duurzaam in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. 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 omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
 - 4. indien het bepaalde onder c sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning

voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

- d. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, 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 onderzocht en gewogen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Afdekking van gebouwen

Waar in het plan een maximale goothoogte is aangegeven, dient een gebouw aan twee tegenover elkaar gelegen zijden vanaf die of een lagere hoogte te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 60 graden, met dien verstande dat:

- a. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van maximaal graden en de voorgeschreven maximale bouwhoogte ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer of minder dan 60 graden en rechtopstaande gevelconstructies (eventueel met goten of daarmee gelijk te stellen constructiedelen) zijn toegestaan;
- b. geringe overschrijding van de (denkbeeldige) 60 gradenlijn is toegestaan door (gedeelten van) ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen dakkapellen, schoorstenen en andere bouwdelen van ondergeschikte betekenis. Bouwdelen van ondergeschikte betekenis mogen niet meer dan de helft van de breedte van het dakvlak beslaan;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 2 wordt bij de toepassing van de regels van dit artikel de goothoogte voor hoofdgebouwen gemeten op de denkbeeldige maximaal toegestane bouwmasse binnen een bouwvlak.

12.2 Parkeernormering

- a. Bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in dit plan dient, tenzij in de regels van de afzonderlijke bestemmingen anders is aangegeven, op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en vervolgens in stand te worden gehouden. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de 'Uitvoeringsregels parkeernormen gemeente Maashorst 2023', als vastgesteld door burgemeester en wethouders van Maashorst op 16 november 2023, dan wel wanneer deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt voldaan aan de actuele vastgestelde beleidregels op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 1 indien in c.q. bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat anderszins is geborgd dat onevenredige parkeeroverlast in het openbaar gebied wordt voorkomen.

12.3 Berging en infiltratie van hemelwater

- a. Bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in dit plan dient binnen het plangebied te worden voorzien in een voorziening van voldoende omvang voor de berging en infiltratie van hemelwater afkomstig van de betreffende bebouwing en bijbehorende verhardingen.
- b. Er wordt voorzien in een voorziening van voldoende omvang indien de capaciteit wordt bepaald volgens de volgende rekenregel: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m).

12.4 Voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw

Ten behoeve van schilisolatie is het toegestaan om met maximaal:

- a. 30 cm het bouwvlak te overschrijden;
- b. 30 cm de voorgevelrooilijn te overschrijden;
- c. 30 cm de bouwhoogte te overschrijden;
- d. 30 cm het bestemmingsvlak te overschrijden;

mits er geen belangen van derden worden geschaad, door overschrijding van de eigendomsgrens of bijvoorbeeld door versmalling van (private of openbare) paden.

12.5 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de elders in deze regeling opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden.
- b. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m onder peil.
- c. Indien ondergronds wordt gebouwd in gronden waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, wordt de oppervlakte van de ondergrondse bebouwing bij de oppervlakte aan bebouwing op het perceel geteld en dient te worden voldaan aan de ter plaatse geldende maximaal te bebouwen oppervlakten en maximum bebouwingspercentages.
- d. Er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen te verwachten zijn voor de (grond)waterhuishouding.

12.6 Bestaande afstanden en maten

- a. Indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer respectievelijk minder bedragen dan in gevolge het in hoofdstuk 2 en 3 bepaalde mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In het geval van (her)bouw van gebouwen is het bepaalde onder a alleen van toepassing indien de (her)bouw geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.
- b. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen.
- c. Het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van bewoning.
- d. Het gebruik van bedrijfswoningen en woningen voor kamerbewoning, anders dan het wonen overeenkomstig de definitie in 1.82.
- e. Het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van paardenbakken.
- f. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor speelautomatenhal, bingohal, discotheek of dancing.
- g. De buitenopslag van goederen en producten buiten een bouwvlak en voor de voorgevel.
- h. Het niet in stand laten van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van een bepaalde functie.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 luchtvaartverkeerzone - ihcs-zone

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ihcs' mag de toelaatbare hoogte van objecten niet meer bedragen dan 64 m + NAP.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ihcs-zone 10' mag de toelaatbare hoogte van objecten niet meer bedragen dan 110 m + NAP.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ihcs-zone 11' mag de toelaatbare hoogte van objecten niet meer bedragen dan 115 m + NAP.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ihcs-zone 12' mag de toelaatbare hoogte van objecten niet meer bedragen dan 120 m + NAP.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ihcs-zone 13' mag de toelaatbare hoogte van objecten niet meer bedragen dan 125 m + NAP.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ihcs-zone 14' mag de toelaatbare hoogte van objecten niet meer bedragen dan 130 m + NAP.

14.2 luchtvaartverkeerzone - ils-zone

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ils2' mag de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond niet meer bedragen dan 71,8 m + NAP.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ils-zone' mag de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond niet meer bedragen dan:
 1. 71,8 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS-zone 8';
 2. 81,8 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS-zone 9';
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van hogere gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits deze geen belemmering opleveren voor het functioneren van het Instrument Landing System van vliegbasis Volkel. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het betrokken ILS.

14.3 overige zone - aardkundig waardevol gebied

14.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied' 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 verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd.
- b. Het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld.
- c. Het aanleggen, dempen of wijzigen (van oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van waterlopen, sloten en greppels.
- d. Het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.
- e. Het verwijderen van onverharde wegen of paden.
- f. Het verwijderen, aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, voor zover groter dan 100 m².

14.3.2 Uitzonderingen

Het in 14.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- b. Reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden

uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

- c. Binnen het bouwvlak plaats vinden.

14.3.3 Toelaatbaarheid

De in 14.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aardkundige waarden.

14.4 overige zone - breuklijn

14.4.1 Bouwregels

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - breuklijn' is het verboden enig bouwwerk te bouwen.

14.4.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 14.4.1, mits het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen van de provincie en het waterschap Aa en Maas.

14.4.3 Gebruiksregels

De volgende werken en/of werkzaamheden worden in ieder geval aangemerkt als met de gebiedsaanduiding strijdig gebruik en zijn dus verboden:

- a. Het diepploegen en diepwoelen.
- b. Aanbrengen van oppervlakteverharding.
- c. Aanleggen van een folie (mest/water) bassins.

14.4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 14.4.3 mits het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen van de provincie en het waterschap Aa en Maas.

14.5 overige zone - wijstgronden

14.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - wijstgronden' 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 verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd.
- b. Het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld.
- c. Het aanleggen, dempen of wijzigen (van oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van waterlopen, sloten en greppels.
- d. Het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.
- e. Het verwijderen, aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, voor zover groter dan 100 m²

14.5.2 Uitzonderingen

Het in 14.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.

- b. Reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. Binnen een bouwvlak plaatsvinden.

14.5.3 Toelaatbaarheid

De in 14.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de wijstgronden.

14.6 vrijwaringszone- 100% letaliteitscontour

14.6.1 Bouw- en gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - 100% letaliteitscontour' is het verboden objecten voor minder zelfredzame personen op te richten en/of gebouwen te gebruiken als een zodanig object.

14.6.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen in die zin dat:

- a. De aanduiding 'veiligheidszone - 100% letaliteitscontour' vervalt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de risicovolle inrichting buiten werking is gesteld.
- b. De aanduiding 'veiligheidszone - 100% letaliteitscontour' wordt verkleind, indien uit onderzoek is gebleken dat door een wijziging van de bedrijfsvoering in de risicovolle inrichting het invloedsgebied kleiner is geworden of dat door aangepaste wet- en regelgeving.

14.7 vrijwaringszone- radar

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' bedraagt de maximaal toelaatbare hoogte van objecten 49 m + NAP oplopend met 4,3 m per kilometer vanaf de radarantenne. Indien de bouwhoogte van een object, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan 49 m + NAP, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.

14.8 vrijwaringszone- radarverstoringsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radarverstoringsgebied' bedraagt de maximaal toelaatbare hoogte van objecten 49 m + NAP oplopend met 4,3 m per kilometer vanaf de radarantenne. Indien de bouwhoogte van een object, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan 49 m + NAP, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.

14.9 vrijwaringszone- vogelbeheersgebied

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vogelbeheersgebied' is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan, uitgezonderd de bestaande situatie:

- a. oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 ha;
- b. natuurbeschermingsgebieden en vogelbeschermingsgebieden ;
- c. vishouderijen met extramurale bassins ;
- d. extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal;
- e. afvalwaterzuiveringsinstallaties.

14.10 vrijwaringszone- watergang

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - watergang' mogen geen bouwwerken worden gebouwd en mag geen opgaande beplanting worden aangebracht.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Afwijkingbouwregels

15.1.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan, is het bevoegd gezag bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. Het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, oppervlakten en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. Overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftinstallaties, luchtbehandelingsinstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen.
- c. Het oprichten van antenne-installaties, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de aanvrager dient aan te tonen dat voor het oprichten van de betreffende antenne geen gebruik gemaakt kan worden van reeds bestaande antennedragers;
 2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit als gevolg van het oprichten van de antenne-installatie mag niet worden aangetast;
 3. de bouwhoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 40 m bedragen.
- d. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil, onder de voorwaarden dat:
 1. de waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast, dan wel voldoende maatregelen worden getroffen in het belang van de gewenste waterhuishouding ter plaatse en in de directe omgeving;
 2. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologische waarden ter plaatse.
- e. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in sub c en sub d stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in 16.1.

15.1.2 Bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft en voldaan wordt aan het bepaalde in 15.1.1.

15.1.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:

- a. Ten behoeve van kunstwerken (zoals beelden, etc.), geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m.
- b. Ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m.
- c. Voldaan wordt aan het bepaalde in 16.1.

15.1.4 Openbare gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:

- a. De oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² zal bedragen.
- b. De (bouw)hoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen.
- c. Voldaan wordt aan het bepaalde in 16.1.

15.1.5 Infrastructuur

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels en toestaan dat in het kader van het project De Maashorst als landschap van Allure fiets- en wandelpaden en parkeervoorzieningen worden aangelegd met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij geldt dat:

- a. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- b. Voldaan wordt aan het bepaalde in 16.1

15.2 Verduurzaming gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van verduurzamingsmaatregelen:

- a. ten behoeve van schilisolatie is het toegestaan om met maximaal:
 1. 50 cm af te wijken van de bouwhoogte ter plaatse van de daknok,
 2. 50 cm de voorgevelrooilijn te overschrijden,
 3. 50 cm het bouwvlak te overschrijden,
 4. 50 cm het bestemmingsvlak te overschrijden
 5. mits er geen belangen van derden worden geschaad, door overschrijding van de eigendomsgrens of bijvoorbeeld door versmalling van (private of openbare) paden.
- b. ten behoeve van technische installaties voor duurzame energievoorziening, welke niet worden gezien als ondergeschikte bouwdelen is het op gebouwen met een plat dak toegestaan om:
 1. met maximaal 20% af te wijken van de maximale bouwhoogte en met maximaal 3 meter af te wijken van de maximale bouwhoogte, mits:
 - de oppervlakte van de technische installatie, of de som van de technische installaties, niet meer bedraagt dan 2m²;
 - deze ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn en achter elke andere gevelrooilijn gericht naar openbaar gebied worden geplaatst;
- c. ten behoeve van technische ruimtes voor een energiemodule is het op gebouwen met een minimale bouwhoogte van 15 meter en een plat dak toegestaan om:
 1. met maximaal 3 m af te wijken van de maximale bouwhoogte, mits:
 - de oppervlakte van de technische ruimte niet meer bedraagt dan 5% van het dakvlak met een maximum van 20 m²;
 - deze ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn en achter elke andere gevelrooilijn gericht naar openbaar gebied worden geplaatst;
- d. in het zijerfgebied zijn technische ruimtes voor een energiemodule toegestaan op 1 m achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, mits:
 1. de maximale bouwhoogte 3 m bedraagt;
 2. de oppervlakte van de technische ruimte niet meer bedraagt dan 5 m²;
 3. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
 4. de afstand tot de openbare ruimte minimaal 1 meter bedraagt

- e. het genoemde onder a tot en met d is niet toegestaan bij monumenten of beeldbepalende panden.

15.3 Afwijkinggebruiksregels

15.3.1 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor het toestaan van bedrijfsmatige activiteiten aan huis als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits:

- a. de bedrijfsmatige activiteit niet onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht of diens rechtsopvolger valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
- b. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- c. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, wat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- d. het geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft, dat die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten dan wel de uitoefening van een kapsalon in of bij het hoofdgebouw;
- f. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten dan wel een kapsalon in gebruik zal worden gebruikt, zulks met een maximum van 50 m²;
- g. bedoeld gebruik niet ondergronds dan wel op de verdiepingen plaatsvindt.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Algemeen toetsingkader afwijkingen en wijzigingen

Bij de toetsing van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het afwijken en het wijzigen van het plan, dienen onderstaande criteria mede als toetsingskader te worden gebruikt:

- a. Ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 2. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
 3. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
- b. Ten aanzien van de milieuhygiënische uitvoerbaarheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de mate van hinder voor de omliggende functies;
 2. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen;
 3. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
 4. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
 5. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit.
- c. Ten aanzien van de verkeersveiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
 2. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
 3. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden;
 4. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte;
 5. de aanwezigheid van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.
- d. Ten aanzien van de sociale veiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
 2. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.
- e. Ten aanzien van de brandveiligheid en rampenbestrijding kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de aanwezigheid van vluchtwegen;
 2. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
 3. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.
- f. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
 2. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
 3. de bezonning;
 4. het uitzicht;
 5. privacy.

16.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens de in de regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. 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.
2. 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%.
3. 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

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. 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.
3. 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.
4. 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 'De Ruiter, fase 2'.

