aelmans



Bestemmingsplan

- Regels -

Roligt 9 te Roggel

Gemeente Leudal

Bestemmingsplan

Roligt 9 te Roggel

Gemeente Leudal

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.1640.BP20RoRoligt9-VG01
Projectnummer:	
Status:	vastgesteld
Datum:	25 november 2021

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	24
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**25**
Artikel 3	Agrarisch met waarden - 2	25
Artikel 4	Waarde - Archeologie 5	41
Artikel 5	Waterstaat - Waterlopen	44
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**47**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	47
Artikel 7	Algemene bouwregels	48
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	50
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	52
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	57
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	62
Artikel 12	Algemene procedureregels	64
Artikel 13	Overige regels	65
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**67**
Artikel 14	Overgangsrecht	67
Artikel 15	Slotregel	68

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Roligt 9 te Roggel' met identificatienummer NL.IMRO.1640.BP20RoRoligt9-VG01 van de gemeente Leudal.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en 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 agrarisch gelieerde dagrecreatieve activiteiten

verbreedde agrarische activiteiten in de vorm van educatieve/recreatieve rondleidingen gecombineerd met horeca, interactief wandelpad, workshops koken c.q. worsten maken.

1.6 achtererfgebied

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

1.7 achtergevel

de van de openbare weg en/of fiets- en voetpad afgekeerde gevel van een hoofdgebouw.

1.8 achtergevel hoekwoning

de gevel van een hoekwoning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering ten opzichte van de omliggende bebouwing als achtergevel wordt aangemerkt.

1.9 achtergevelrooilijn

denkbeeldige lijn van de achtergevel van een hoofdgebouw (evenwijdig aan de openbare weg), die is

doorgetrokken naar de zijdelingse perceelgrenzen van het bouwperceel, met dien verstande dat:

a. indien op het bouwperceel sprake is van een woning, niet zijnde een bedrijfswoning, met bijbehorende bouwwerken, de woning als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden;

b. indien op het bouwperceel sprake is van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden;

c. indien sprake is van een hoek(bedrijfs)woning, sprake is van één achtergevelrooilijn;

d. indien sprake is van meerdere (bedrijfs)woningen op een (niet gekoppeld) bouwperceel, de (bedrijfs)woning die het dichtst bij de openbare weg, fiets en/of voetpaden ligt, als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden.

e. indien sprake is van meerdere (bedrijfs)woningen met bedrijfsgebouwen op een gekoppeld bouwperceel, een bedrijfswoning op ieder afzonderlijk bouwvlak als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden.

1.10 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, een paardenhouderij hieronder begrepen.

1.11 agrarisch hobbymatig gebruik

kleinschalig agrarisch gebruik, anders dan ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

1.12 agrarisch hulp- en nevenbedrijf

een niet-industrieel bedrijf voor productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, respectievelijk voor ver- of bewerking, op- of overslag, vervoer of verhandeling van agrarische producten voor derden.

1.13 agrarisch hulpgebouw

een bij een agrarisch bedrijf behorend agrarisch bedrijfsgebouw dat is gesitueerd buiten het agrarisch bouwvlak en dat bijvoorbeeld dient voor het melken van vee, voor de opslag van goederen en materieel en/of ter beschutting tegen weersinvloeden.

1.14 arbeidsmigrant

economisch actieve migrant wiens doel het is op eigen initiatief en op vrijwillige basis arbeid en inkomen te verwerven in een immigratieland.

1.15 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.16 bebouwing

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

1.17 bed & breakfast

een binnen een (bedrijfs)woning gelegen voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de betreffende bestemming, met een maximum verblijfsduur van 6 weken. Een bed & breakfast functioneert door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet als zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid, zonder kookgelegenheid.

1.18 bedrijf

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

1.19 bedrijf aan huis

het verrichten van een bedrijfsmatige activiteit dan wel naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in een woning en/of daarbij behorende bijbehorende bouwwerk(en) met behoud van het wonen als overwegende functie kan worden uitgeoefend, zulks met uitzondering van:

•erotisch getinte bedrijvigheid

•detailhandel, anders dan beperkte verkoop van artikelen verbandhoudende met de activiteiten.

1.20 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer (agrarische) bedrijfsactiviteiten.

1.21 bedrijfsvloeroppervlak

de totale overdekte vloeroppervlakte van de begane grond en eventuele verdieping(en) van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.22 bedrijfswoning

een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.

1.23 beeldkwaliteit

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

1.24 beperkt kwetsbaar object

a.

1. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en

2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;

b. kantoorgebouwen, met uitzondering van kantoorgebouwen met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object;

c. hotels en restaurants, met uitzondering van hotels met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object;

d. winkels, met uitzondering van complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;

e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;

f. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, met uitzondering van kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

g. bedrijfsgebouwen, met uitzondering van gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn;

h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en

i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.25 beroep aan huis

een beroep of het verlenen van diensten op administratief, consument verzorgend, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Detailhandel, anders dan beperkte verkoop van artikelen verbandhoudende met de activiteiten, is niet toegestaan.

1.26 bestaand

a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik is toegestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig zijn krachtens een omgevingsvergunning of krachtens een omgevingsvergunning kunnen worden gebouwd;

c. bestaande veestapel: het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het houden van vee in omvang zoals op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan feitelijk legaal aanwezig

inclusief de daarvoor aanwezige stalsystemen en voorzieningen ter beperking van de emissie van stikstof. Voor zover op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 aanwezig zijn, betreft de omvang van de bestaande veestapel het maximum aantal dieren zoals krachtens de vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 is toegestaan. Indien geen vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 zijn verleend, wordt de omvang bepaald op basis van de feitelijk legaal aanwezige veestapel en de feitelijk aanwezige stalsystemen en voorzieningen ter beperking van de emissie van stikstof op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

d. bestaande stikstofemissie: De stikstofemissie ten gevolge van het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het houden van vee in de omvang zoals op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan is toegestaan overeenkomstig:

- een onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 respectievelijk artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt, zoals opgenomen in de Bijlage 13 bij deze regels; dan wel

- een onherroepelijke omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van hoofdstuk IX, titel 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 respectievelijk artikel 6.10a van het Besluit omgevingsrecht en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt, zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels.

- indien geen sprake is van een onherroepelijke vergunning als hiervoor bedoeld, is de bestaande stikstofemissie de stikstofemissie ten gevolge van het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het houden van vee in de omvang zoals feitelijk aanwezig en planologisch legaal in de periode van 1 jaar voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan, gebaseerd op de gegevens zoals opgenomen in de fiscale jaarrekening en rekening houdend met de op dat tijdstip feitelijk aanwezige stalsystemen en voorzieningen ter beperking van de stikstofemissie.

1.27 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.28 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.29 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak, met uitzondering van overkappingen.

1.30 bijzondere woonvorm

woonruimte waarin, al dan niet zelfstandige, woningen/kamers zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals begeleid wonen voor mindervalide personen, een woonzorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.36 boomkwekerij

een agrarisch bedrijf gericht op het bedrijfsmatig kweken/telen van bomen. Onder bomenteelt wordt tevens

verstaan bomenteelt in potten.

1.31 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.

1.32 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.33 bouwlaag

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

1.34 bouwperceel

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

1.35 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.36 bouwvlak

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

1.37 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.38 buitenopslag

het opslaan van goederen in de buitenlucht.

1.39 containerveld

een specifieke vorm van een permanente teeltondersteunende voorziening waarbij grond is voorzien van een afdeklaag van plastic, antiworteldoek, beton en/of andere materialen, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten.

1.40 dagrecreatie

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is

toegestaan.

1.41 detailhandel

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

1.42 duurzame locatie

Een duurzame locatie betreft in ieder geval een locatie waar een intensieve veehouderij is gevestigd. Bij de beoordeling van de duurzaamheid van een locatie worden de volgende criteria gehanteerd:

a. ligging in of ten opzichte van extensiveringsgebied;

b. ligging in of ten opzichte van EHS, POG en/of natuurbestemming;

c. de afstand tot burgerwoningen en kernen;

d. goed woon- en leefklimaat van omringende functies;

e. uitbreidingspotentie van de locatie;

f. goede ontsluiting;

g. passend in het landschap en goede ruimtelijke inpassing in de omgeving.

Ook wordt rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen in de nabijheid van de locatie.

1.43 erf

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

1.44 extensief agrarisch medegebruik

een vorm van grondgebonden landbouw, zoals beweiding in lage veebezetting en de verbouw van akkerbouwproducten, in hoofdzaak gericht op de instandhouding en/of vergroting van de landschappelijke waarden.

1.45 gebouw

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

1.46 geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder)

hieronder worden verstaan gevoelige functies ten aanzien van: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagenstandplaatsen.

1.47 geluidszoneringsplichtige 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.

geurgevoelig object: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder «gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf» wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van die wet daaronder mede begrepen, de beheersverordening, bedoeld in artikel 3.38 van die wet, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf;

1.48 gevoelig object

object waar personen langdurig verblijven, zoals woningen, scholen, crèches en kinderdagverblijven;

1.49 glastuinbouwbedrijf

een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen, waarbij de productie in glazen (schuur)kassen, kasschuren, bollentrekkassen en/of warenhuizen plaatsvindt. Binnen glastuinbouw is bomenteelt in zijn algemeenheid toegestaan.

1.50 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat overwegend afhankelijk is van de bij het bedrijf behorende gronden als agrarisch productiemiddel, niet zijnde een intensieve veehouderij of intensieve graasdierveehouderij. Een grondgebonden agrarisch bedrijf betreft bijvoorbeeld een melkveehouderij (met niet meer dan 200 melkkoeien), een akkerbouw- of tuinbouwbedrijf.

1.51 hobbymatig

het niet-bedrijfsmatig, niet-commercieel maar als vrijetijdsbesteding uitvoeren van activiteiten. Vanuit deze activiteiten wordt geen hoofdinkomen gegenereerd.

1.52 hoeksituatie

een perceel dat met minimaal twee aaneengesloten zijden grenst aan een openbare weg, voet- en of fietspad of twee kruisende wegen.

1.53 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 belangrijkst is. Indien op een perceel een (bedrijfs)woning aanwezig is, wordt

deze (bedrijfs)woning gezien als hoofdgebouw.

1.54 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waarbij onderscheid wordt gemaakt in categorie 1 tot en met 5. Bij de horecafunctie is tevens een buitenterras toegestaan.

1.55 categorie 1 'lichte horeca/dagzaken'

Hieronder vallen horecabedrijven die voor wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen (winkelondersteunende horeca) of verbreding van agrarische bedrijfsvoering en waar kleine etenswaren en drank verstrekt worden. Deze zaken zullen voor wat betreft openingstijden ook aansluiten bij de winkelvoorzieningen. Criterium is de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke verordening. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. Het is alleen toegestaan alcoholische dranken te schenken tijdens winkeltijden.

De volgende horeca-inrichtingen vallen onder categorie 1:

•automatiek (verkoopautomaat);

•broodjeszaak;

•croissanterie;

•koffiebar;

•lunchroom;

•tearoom;

•ijssalon (hoofddoel verstrekken van consumptie-ijs voor gebruik ter plaatse);

•traiteur (iemand die spijzen bereidt en aan huis bezorgt).

1.56 categorie 2 'horeca'

Hierbij gaat het om zaken die geheel of in overwegende mate zijn gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren al dan niet voor consumptie ter plaatse. Vergeleken met categorie 1 hebben zij een drank & horecavergunning (zoals bistro, restaurant, eetcafé) en/of

zijn zij gedurende langere tijden geopend en hebben ze een verkeersaantrekkende werking (zoals snackbars, shoarma- en pizzeriazaken). Tevens kunnen zij over een bezorg- of afhaalservice beschikken.

De volgende horeca-inrichtingen vallen onder categorie 2:

•bistro;

•brasserie;

•restaurant;

•cafetaria;

•snackbar;

•shoarma/grillroom;

•met eventueel een bezorg- of afhaalservice (pizza, chinees).

1.57 categorie 3 'middelzware horeca'

Hieronder vallen zaken waarbij de exploitatie geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, eventueel in combinatie met het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd (zwaartepunt is verstrekken van dranken). Voor een goed functioneren zijn deze zaken ook een gedeelte van de nacht geopend. In principe valt ook het proeflokaal onder categorie 3, echter als het proeflokaal gecombineerd wordt met eten, valt het onder categorie 2.

De volgende horeca-inrichtingen vallen onder categorie 3:

•café;

•eetcafé;

•danscafé;

•grand café;

•bierhuis;

•biljartcentrum/snookercafé;

•proeflokaal.

1.58 categorie 4 'nachtverblijf'

Zaken van deze categorie zijn geheel of in overwegende mate gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Dat kan worden gecombineerd met bijvoorbeeld een restaurant.

De volgende horeca-inrichtingen vallen onder categorie 4:

•hotel;

•motel;

•pension;

•overige logiesverstrekkers.

1.59 categorie 5 'zware horeca'

Met de zware horeca worden de zaken aangeduid die gelet op vloeroppervlakte veel bezoekers trekken en waar geluid een belangrijk onderdeel is van de bedrijfsvoering. Onder deze categorie vallen zaken die geheel of in overwegende mate zijn gericht op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot dansen, al dan niet met livemuziek en al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcohol houdende dranken en etenswaren. Het casino is ook bij deze categorie zware horeca geplaatst, gelet op de bijzondere wetgeving waarmee deze vorm van vrijetijdsbesteding te maken heeft. Als zodanig veroorzaakt deze categorie aanmerkelijke hinder voor de omgeving.

De volgende horeca-inrichting onder categorie 5:

•zalenverhuur/partycentrum (regulier gebruik t.b.v. feesten, muziek, dansevenementen);

In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type indeling van de inrichting.

Onder categorie 5 vallen normaliter ook de volgende horeca-inrichtingen:

•dancing;

•discotheek;

•bar/nachtclub;

•casino of amusementscentrum, met horeca.

Echter worden deze functies in het buitengebied niet wenselijk geacht en derhalve niet toegestaan.

1.60 horecabedrijf

een bedrijf in de categorie 'lichte horeca', 'middelzware horeca' of 'zware horeca', dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, zulks met uitzondering van erotisch getinte bedrijven.

1.61 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.62 kamerbewoning

een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs wordt bewoond en welke niet valt aan te merken als het verstrekken van logies. Kamerbewoning wordt alleen toegestaan in de woning en niet in (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken.

1.63 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.64 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.65 kap

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling.

1.66 kernrandzone

een zone van 200 meter rond de kern.

1.67 kwaliteitscommissie

de commissie (of diens opvolger) belast met de advisering van het bevoegd gezag over de landschappelijke inpassing van (bouw-)activiteiten en compensatiemaatregelen.

1.68 kwetsbare object

a. woningen, woonschepen en woonwagens, met uitzondering van:

1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;

2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;

b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:

1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;

2. scholen;

3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;

c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:

1. kantoorgebouwen en hotels met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object;

2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;

d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.69 Limburgs Kwaliteitsmenu

het Limburgs Kwaliteitsmenu 2012, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 12 januari 2010 als uitwerking van de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering, met daarin verwerkt de aanpassingen zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 2 januari 2012 en alle aanpassingen die daarin nog verwerkt zullen worden.

1.70 mantelzorg

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

1.71 mid-stay

het bewonen van een ruimte tot maximaal negen maanden per jaar en per locatie.

1.72 nevenactiviteit

een aanvullende, ondergeschikte activiteit ten opzichte van de hoofdactiviteit.

1.73 Nota kwaliteit

de Nota Kwaliteit van de gemeente Leudal, waarin de uitgangspunten waarbinnen de gemeente initiatiefnemers voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Leudal een kwaliteitsbijdrage gaat vragen, ter uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu, zoals opgenomen als 'Bijlage 5 Nota Kwaliteit' bij deze regels.

1.74 ondergeschikt bouwdeel

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend deel (maximaal 1 meter) van een bouwwerk.

1.112 ondergeschikte detailhandel

detailhandel die niet zelfstandig functioneert, maar dient als aanvulling op en ter ondersteuning van een andere (hoofd)functie.

1.114 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.75 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde

werken, geen bouwwerken zijnde, die onder peil plaatsvinden.

1.76 onderkomen

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.77 ondersteunend glas

agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden voornamelijk bestaan uit glas of een ander vergelijkbaar materiaal dienend tot het (op)kweken, vermeerderen of overwinteren van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen. De oppervlakte van deze bedrijfsgebouwen is in verhouding tot de totale bedrijfsomvang niet meer dan is aangeduid op de verbeelding en is daarmee van ondersteunende aard van het bedrijf en geen hoofdtak zoals het geval is op een reguliere glastuinbouwlocatie.

1.78 openbare weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen inclusief bermsloten (tertiare watergang/C-watergang) of zijkanten. Tot de openbare weg behoren ook trottoirs, voetpaden, voetgangersgebieden, rijwielpaden en parkeerplaatsen/-terreinen. Watergangen met een primaire

(A-watergang) of secundaire (B-watergang) functie behoren niet tot de openbare weg.

1.79 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.80 overkapping

een gebouw met minimaal een open wand.

1.81 paardenbak

Een niet-overdekte piste voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem anders dan gras waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden. Een paardenbak is al dan niet omheind door een constructie van enige omvang met een bouwhoogte van maximaal 1,50 meter.

1.82 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.83 parkeervoorziening

elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

1.84 parkeren

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

1.85 peil

a. Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.

b. Voor gebouwen in het talud van de dijk; de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw.

c. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.86 permanente bewoning

het gebruiken van een woning ten behoeve van hoofdverblijf, hetgeen aantoonbaar dient te zijn middels controle van de inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens en / of het geheel van feiten en omstandigheden.

1.87 plattelandswoning

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die wordt bewoond door een niet functioneel met het bedrijf verbonden derde (een en ander als bedoeld in artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

1.88 POL belangen

(ruimtelijke) belangen waarvan de provincie met haar Provinciaal OmgevingsPlan heeft aangeven dat die op provinciaal niveau van belang zijn.

1.89 recreatiewoonverblijf

een gebouw, bestemd om uitsluitend door een gezin of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, die zijn hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar, overwegend het zomerseizoen, te worden bewoond.

1.90 ruimtelijke kwaliteit

de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van verschillende belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

1.91 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

a. een prostitutiebedrijf; waaronder begrepen een erotische massagesalon;

b. een seksbioscoop of sekstheater;

c. een seksautomatenhal;

d. een seksclub of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.92 short stay

het bewonen van een ruimte tot maximaal vier maanden per jaar per locatie.

1.93 solitaire stalruimte

kleine gebouwtjes en/of stallen waarin het bestaand legaal gebruik, onder andere zijnde dierenverblijf, opslag van landbouwmachines en/of geoogste producten, mag worden voortgezet.

1.94 spuiwateropslag

overig bouwwerk ten behoeve van de opslag van spuiwater (afvalstof die bij luchtwassen ontstaat).'

1.95 statische opslag

binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven en die niet bestemd zijn voor handel,

zoals auto's, boten en caravans en dergelijke.

1.96 stedenbouwkundig beeld

het beeld dat wordt bepaald door de bouwmassa's, de gevelindelingen, en de dakvormen van de bebouwing, alsmede de situering en de verschijningsvormen in zijn omgeving.

1.97 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen/constructies (inclusief containervelden) met als doel het gewas te forceren tot meer groei en of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel vervroegen als verlaten ten opzichte van normale open teelt en/of beschermen tegen weersinvloeden, ziekten en plagen wat leidt tot een beter kwaliteit product. Afdekfolie alléén, dus zonder enige constructie, wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet gezien als een teeltondersteunende voorziening waarvoor de regelingen zoals opgenomen gelden.

1.98 tijdelijke bewoning

het gebruiken van een zelfstandige woonruimte door één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden. Onder tijdelijke bewoning wordt niet verstaan recreatief nachtverblijf c.q verblijfsrecreatie.

1.99 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

teeltondersteunende voorzieningen waarvan de hoofdconstructie niet meer dan 6 maanden in het jaar aanwezig zijn (al dan niet in een aaneengesloten periode) en na de teelt worden opgeruimd en van het veld worden verwijderd. Ter verduidelijking: regenkappen mogen permanent aanwezig zijn maar de afschermende folie/het plastic niet meer dan 6 maanden per jaar.

1.100 tuin

omheind of afgeperkt stuk grond, behorende bij een hoofdgebouw en/of woning, dat is ingericht met (open) water en/of waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en/of groenvoorzieningen en/of verharding(en) ten behoeve van het gebruiksgenot en ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw en/of woning.

1.101 tunnels

een constructie ter bescherming, vervroeging of verlenging van de teelt van tuinbouw- en fruitteeltproducten.

1.102 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan "Roligt 9 te Roggel" bestaande uit de digitale en analoge verbeelding met IDN NL.IMRO.1640.BP20RoRoligt9-VG01.

1.103 verkoopstandplaats

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.

1.104 verkoopvloeroppervlakte

de totale overdekte vloeroppervlakte van een bedrijfsvestiging, welke bestemd is voor de verkoop en uitstalling van goederen (de bruto vloeroppervlakte van een bedrijfsvestiging minus de oppervlakte van magazijnen en overige ruimten).

1.105 verwerkingsbedrijf

een bedrijf dat gericht is op het verwerken van gewassen.

1.106 vloeroppervlakte

de oppervlakte van ruimtes binnen een gebouw ten behoeve van een in het bestemmingsplan benoemde vorm van gebruik.

1.107 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf, niet zijnde een hobbymatig agrarisch bedrijf, waarin, gelet op het aantal dieren, hoeveelheid grond en/of inrichting, een volwaardige arbeidskracht gedurende het hele jaar een volledige dagtaak vindt en dat voldoende bestaansmogelijkheden biedt om duurzaam bij wijze van hoofdberoep te worden geëxploiteerd.

1.108 voorgevel

een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw.

1.109 voorgevel hoekwoning

de gevel van een hoekwoning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering ten opzichte van de omliggende bebouwing als voorgevel wordt aangemerkt.

1.110 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de gevel(s) van het hoofdgebouw die grenzen aan openbare wegen, fiets en/of voetpaden tot aan de perceelsgrenzen, met dien verstande dat:

a. indien op het bouwperceel sprake is van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden;

b. indien op het bouwperceel sprake is van een woning met bijgebouwen, de woning, niet zijnde een bedrijfswoning, als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden;

c. indien sprake is van een hoek(bedrijfs)woning, sprake is van twee voorgevelrooilijnen;

d. indien sprake is van meerdere (bedrijfs)woningen op een bouwperceel, de (bedrijfs)woning die het dichtst bij de openbare weg, fiets en/of voetpaden ligt, als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden.

1.111 voorzieningen van algemeen nut

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer alsmede kleinschalige (ondergrondse) voorzieningen voor afvalverzameling.

1.112 waterhuishoudkundige voorzieningen

waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.113 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 parkeervoorzieningen.

1.114 wet/wettelijke regelingen

indien en voor zover in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij anders bepaald.

1.115 woning(en)

onder 'woning' wordt verstaan een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden, waarbij de volgende type woningen worden onderscheiden:

a. 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 ge!et op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein noodzakelijk moet worden geacht.

b. recreatiewoning/recreatiewoonverblijf: een gebouw, geen bouwkeet, (sta-)caravan, chalet of bouwsel op wielen zijnde, bestemd voor tijdelijk recreatief verblijf door een persoon, (deel van een) gezin of een groep mensen en dat niet fungeert als hoofdverblijf.

c. vrijstaande woning: een woning die noch met het hoofdgebouw noch met een bijbehorend bouwwerk gekoppeld is aan het hoofdgebouw op een naastgelegen perceel.

d. zorgwoning: een nultredenwoning met (extramurale) zorggarantie op maat.

1.116 woonurgent

de dringende noodzaak om te beschikken over een woonruimte waarbij een woningzoekende op basis van een beschikking in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 wordt ingedeeld.

1.117 zijgevel

de gevel van een woning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering ten opzichte van de omliggende bebouwing niet als voorgevel of achtergevel wordt aangemerkt.

1.118 zijgevel hoekwoning

de naar het openbaar gebied gerichte gevel van een hoekwoning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering ten opzichte van de omliggende bebouwing als zijgevel wordt aangemerkt. De zijgevel van een hoekwoning ligt tevens in de voorgevelrooilijn.

1.119 zijgevellijn

een als zodanig op de verbeelding aangeduide bouwgrens die loopt langs de zijgevel van een hoekwoning tot aan de bouwperceelgrens.

1.120 zolder

ruimte(n) in een gebouw die geheel of gedeeltelijk is (zijn) afgedekt met schuine of gebogen daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen. Van een zolder is geen sprake indien de betreffende ruimte gelijkwaardig is aan de verblijfsruimten op de bouwlagen onder deze ruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 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.

2.6 de hoogte van een windturbine of windmachine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine of windmachine.

2.7 afstand tot de bouwperceelgrens:

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

2.8 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met een agrarische bedrijfsvoering;

b. agrarisch grondgebruik;

c. extensief recreatief medegebruik;

d. een bed & breakfast in de bedrijfswoning voor maximaal 2 slaapplaatsen;

e. ter plaatse van de aanduiding 'ondersteunend glas' tevens voor een ondersteunende activiteiten in de vorm van kassen;

f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - containerveld' tevens voor een containerveld;

g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - waterbassin' tevens voor een waterbassin;

met dien verstande dat onderstaande nevenactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', uitsluitend zijn toegestaan ondergeschikt aan de planologisch toegestane bedrijfsvoering ter plaatse:

h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing' voor landschappelijke inpassing, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing plaatsvindt overeenkomstig het in artikel 3.5.4 bedoelde inpassingsplan;

met de daarbij behorende:

i. bedrijfswoning;

j. uitoefening van bedrijf aan huis, zoals vermeld in categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten bij de regels), of beroep aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.5.2;

k. tuinen en erven, uitsluitend binnen het bouwvlak;

l. parkeervoorzieningen, toegangswegen, inritten en overige terreinverhardingen binnen het bouwvlak;

m. groenvoorzieningen;

n. landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak;

o. voorzieningen van algemeen nut;

p. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;

q. (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen binnen het bouwvlak.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.1.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, gelden de volgende regels:

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

b. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ondersteunend glas' mogen kassen worden gebouwd.

c. De bedrijfsgebouwen, met uitzondering van kassen, mogen uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gebouwd.

d. De goothoogte van gebouwen, inclusief kassen, binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 7,2 meter.

e. De bouwhoogte van gebouwen, inclusief kassen, binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 12 meter.

f. Aan een omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.4, met dien verstande dat een locatie waar reeds voldoende kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn gerealiseerd, niet opnieuw getoetst hoeft te worden aan de Nota Kwaliteit. De gerealiseerde kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen in stand te worden gehouden.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van een bedrijfswoning (hoofdgebouw) gelden de volgende regels:

a. Per bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;

b. De afstand van een bestaande bedrijfswoning tot de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak dient minimaal de bestaande afstand te bedragen.

c. Herbouw van een bestaande bedrijfswoning mag uitsluitend plaatsvinden op de bestaande locatie.

d. Indien geen sprake is van een bestaande bedrijfswoning dan dient de afstand van de bedrijfswoning tot de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak minimaal 10 meter te bedragen.

e. De goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6 meter.

f. De bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 9 meter.

g. De inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 900 m³.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

a. Bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn uitsluitend toegelaten binnen het bouwvlak.

b. De maximale inhoud van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt in totaal 600 m³, waarbij de inhoud van de woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag

bedragen dan 900 m3.

c. De maximale oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt in totaal 150 m².

d. De maximale goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt 3,5 meter.

e. In afwijking van het bepaalde onder d mag de goothoogte van een aan het hoofdgebouw gebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer bedragen dan de goothoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, dan wel niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte indien de bestaande goothoogte meer bedraagt dan de goothoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

f. De maximale bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt 5,5 meter.

g. De afstand van bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot de bedrijfswoning mag niet meer dan 20 meter bedragen.

h. Bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gebouwd.

3.2.4 Trekkershutten

Voor het bouwen van trekkershutten gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - trekkershutten' mogen uitsluitend trekkershutten worden gebouwd;

b. het aantal trekkershutten zal ten hoogste 2 bedragen;

c. de oppervlakte van een trekkershut zal ten hoogste 20 m2 bedragen;

d. de goothoogte van een trekkershut zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

3.2.5 Overige bouwwerken, geen overkappingen zijnde

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

a. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen, uitsluitend in de vorm van transparante (draad)omheiningen en/of (draad)erfafscheidingen, met een maximale bouwhoogte van 2 meter worden gebouwd. Ten aanzien van de verschijningsvorm kunnen burgemeester en wethouders advies bij de kwaliteitscommissie inwinnen.

b. In afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - containerveld' buiten het bouwvlak een containerveld worden gerealiseerd.

c. In afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - waterbassin' buiten het bouwvlak een waterbassin met een maximale bouwhoogte van 6 meter worden gebouwd.

d. Binnen het bouwvlak mogen overige bouwwerken uitsluitend achter de achtergevelrooilijn worden gebouwd.

e. In afwijking van het bepaalde onder d zijn erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak voor de achtergevelrooilijn toegestaan.

f. In afwijking van het bepaalde onder d dient daar waar het bouwvlak grenst aan de openbare weg en waar geen sprake is van een achtergevelrooilijn (hoeksituatie), de afstand van overige bouwwerken tot de grens

van het bouwvlak minimaal 20 meter te bedragen. Dit geldt niet voor erf- en terreinafscheidingen.

g. Binnen het bouwvlak mogen overige bouwwerken een maximale bouwhoogte hebben van:

1. 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn;

2. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;

3. 2 meter voor sleufsilo's;

4. 5 meter voor teeltondersteunende voorzieningen,

5. 6 meter voor lichtmasten;

6. 6 meter voor mestsilo's, niet zijnde kunstmestsilo's;

7. 7,2 meter voor luchtwassers, luchtbakken en warmtewisselaars met dien verstande dat de hoogte van luchtwassers, luchtbakken en warmtewisselaars niet hoger mag zijn dan de verticale bebouwingscontour van de gevel van het gebouw ter plaatse van de voorziening;

8. 6 meter voor waterbassins;

9. 12 meter voor voedersilo's, kunstmestsilo's en spuiwateropslag;

10. 6 meter voor andere overige bouwwerken.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en aan de landschappelijke inpassing (bebouwde en onbebouwde beeldkwaliteit) van het bouwvlak c.q. de kavel:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;

b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;

c. teneinde te waarborgen dat een compacte situatie ontstaat vanuit ruimtelijk oogpunt;

d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;

e. ter waarborging van de sociale veiligheid;

f. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;

g. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;

h. ter waarborging van de externe veiligheid;

i. ter waarborging van de natuurlijke- en of landschappelijke waarden van het gebied.

Omtrent het stellen van de nadere eisen worden de regels uit de Nota Kwaliteit, zoals opgenomen in 'Bijlage 5 Nota Kwaliteit' bij de regels, in acht genomen. Indien sprake is van 'POL belangen' winnen burgemeester en wethouders advies bij de kwaliteitscommissie in en in andere gevallen kunnen burgemeester en wethouders advies bij de kwaliteitscommissie inwinnen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Situering bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten

behoeve van het realiseren van bedrijfsgebouwen en/of overige bouwwerken voor de achtergevelrooilijn of indien sprake is van een hoeksituatie of bij geen bedrijfswoning, op een afstand van minder dan 20 meter uit de grens van het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

a. het realiseren van de gebouwen en/of overige bouwwerken uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;

b. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;

c. de bedrijfsgebouwen en/of overige bouwwerken landschappelijk worden ingepast, waarbij de landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;

d. de afstand van bedrijfsgebouwen en/of overige bouwwerken tot de grens van het bouwvlak niet minder dan 10 meter mag bedragen;

e. het realiseren van de bedrijfsgebouwen en/of overige bouwwerken uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;

f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden;

g. de verkeersveiligheid in voldoende mate gewaarborgd is;

h. geen sprake is van een beperking voor omliggende (agrarische)bedrijven.

3.4.2 Inhoud bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 en lid 3.2.3 voor het realiseren van een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken met afwijkende inhoudsmaten:

a. de gezamenlijke inhoud van de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 1.500 m³;

b. de bebouwing uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;

c. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;

d. de bebouwing uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;

e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden;

f. geen sprake is van een beperking voor omliggende (agrarische)bedrijven.

3.4.3 Sloop en herbouw bedrijfswoning op een andere locatie

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 voor herbouw van een bedrijfswoning op een andere locatie dan de bestaande locatie, onder de voorwaarden dat:

a. herbouw uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;

b. de nieuwe bedrijfswoning minimaal 10 meter uit de openbare weg is gelegen;

c. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;

d. herbouw uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;

e. aangetoond wordt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden;

f. aangetoond wordt dat geen sprake is van een beperking voor omliggende (agrarische) bedrijven.

3.4.4 Sloop en herbouw bijbehorende bouwwerken eigen bouwperceel

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 voor een grotere oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen, in geval van (gedeeltelijke) sloop en herbouw van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen op hetzelfde perceel, onder de voorwaarden dat:

a. de bestaande oppervlakte van legale bijbehorende bouwwerken en overkappingen meer bedraagt dan 150 m²;

b. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen na (gedeeltelijke) sloop en herbouw niet meer mag bedragen dan 150 m² plus 50% van de bestaande oppervlakte boven de 150 m²;

c. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkapping na (gedeeltelijke) sloop en herbouw in ieder geval niet meer mag bedragen dan 300 m²;

d. er eerst gesloopt is voordat wordt gebouwd;

e. de bouwwerken zodanig worden gesitueerd dat er vanuit ruimtelijk oogpunt een compacte situatie ontstaat;

f. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4;

g. landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;

h. aangetoond wordt dat geen sprake is van een beperking voor omliggende (agrarische) bedrijven.

3.4.5 Schuilgelegenheden

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het realiseren van een schuilgelegenheid voor dieren, met uitzondering van jagershutten en hoogzitten, buiten het bouwvlak ten behoeve van het houden van dieren, onder de voorwaarden dat:

a. de schuilgelegenheid bestaat uit een overdekte ruimte met maximaal 3 omsloten wanden;

b. de goothoogte van de schuilgelegenheid maximaal 3 meter bedraagt;

c. de bouwhoogte van de schuilgelegenheid maximaal 4,5 meter bedraagt;

d. de oppervlakte van de schuilgelegenheid maximaal 30 m² bedraagt;

e. aangetoond wordt dat binnen het bouwvlak c.q. de bestemming geen ruimte is voor schuilgelegenheden;

f. de schuilgelegenheid noodzakelijk is in het kader van dierenwelzijn;

g. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4;

h. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.4.6 Agrarische hulpgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het realiseren agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

a. de goothoogte van het agrarisch hulpgebouw maximaal 3 meter bedraagt;

b. de bouwhoogte van het agrarisch hulpgebouw maximaal 4,5 meter bedraagt;

c. de oppervlakte van het agrarisch hulpgebouw maximaal 100 m² bedraagt;

d. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4;

e. aangetoond wordt dat de realisering van het agrarisch hulpgebouw nodig is in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden;

f. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;

g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden.

3.4.7 Recreatiewoonverblijven en trekkershutten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het inpandig verbouwen van agrarische bedrijfsbebouwing ten behoeve van het realiseren van recreatiewoonverblijven voor verblijfsrecreatie met een daarbij behorende kleinschalige horecavoorziening, dan wel het plaatsen van trekkershutten, onder de voorwaarden dat:

a. permanente bewoning niet is toegestaan;

b. de agrarische doeleinden als hoofdactiviteit blijft gehandhaafd;

c. de vloeroppervlakte:

1. per recreatiewoonverblijf maximaal 100 m² bedraagt;

2. per trekkershut maximaal 25 m² bedraagt;

3. van de kleinschalige horecavoorziening maximaal 80 m2 bedraagt;

d. het aantal recreatiewoonverblijven en trekkershutten samen maximaal 5 bedraagt;

e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden en functies waaronder de natuurlijke waarden;

f. trekkershutten worden landschappelijk ingepast in de omgeving;

g. recreatiewoonverblijven en trekkershutten worden meegerekend bij het maximaal toegestane aantal van 40 kampeermiddelen (met afwijkingsbesluit zoals bedoeld in lid 3.6.3) per agrarisch bedrijf;

h. de recreatiewoonverblijven c.q. trekkershutten dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak;

i. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4;

j. infiltratievoorzieningen voor hemelwater worden gerealiseerd;

k. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

l. de recreatieve ontwikkeling is onderwerp geweest van regionale afstemming.

3.4.9 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.5voor het realiseren van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak en niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen', onder de voorwaarden dat:

a. teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Waterstaat - Retentiegebied', 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed', en 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed';

b. aangetoond is dat het redelijkerwijs niet mogelijk is deze voorzieningen te realiseren binnen het bouwvlak;

c. voor zover tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet kunnen worden opgericht binnen het bouwvlak, deze worden opgericht op de aansluitende gronden;

d. indien vanuit agrarische en/of landschappelijke motieven aangetoond kan worden dat aansluiten op het

bouwvlak niet mogelijk is, tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen op verder gelegen gronden mogen worden opgericht, waarbij geen zelfstandig bouwvlak mag ontstaan;

e. de teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend aanwezig zijn zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden;

f. de teeltondersteunende voorzieningen na de teelt worden opgeruimd en van het veld worden verwijderd;

g. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4;

h. aangetoond is dat de landschappelijke waarden, met name in de zin van karakteristieke openheid van het agrarisch gebied met weinig bebouwing, niet onevenredig worden aangetast;

i. aangetoond is dat er een bedrijfseconomische noodzaak dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden bestaan voor het plaatsen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;

j. geen sprake is van een onevenredig (hydrologisch) effect op natuurlijke waarden;

k. in afwijking van het bepaalde onder j dient ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bufferzone 4' te worden aangetoond dat tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen hydrologisch neutraal worden gerealiseerd waarbij vooraf advies wordt ingewonnen bij het waterschap;

l. advies is ingewonnen bij de kwaliteitscommissie.

3.4.10 Hagelnetten en containervelden buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.5 voor het realiseren van hagelnetten en containervelden buiten het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

a. hagelnetten en containervelden niet zijn toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Waterstaat - Retentiegebied', 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' en 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed'';

b. voor zover hagelnetten en containervelden niet kunnen worden opgericht binnen het bouwvlak, deze worden opgericht op de aansluitende gronden;

c. indien vanuit agrarische en/of landschappelijke motieven aangetoond kan worden dat aansluiten op het bouwvlak niet mogelijk is, hagelnetten en containervelden op verder gelegen gronden mogen worden opgericht, waarbij geen zelfstandig bouwvlak mag ontstaan;

d. sprake is van een goede landschappelijke inpassing, met als verplichte maatregel dat hagelnetten aan de randen van percelen in ieder geval niet doorlopen tot aan de grond;

e. aangetoond is dat de landschappelijke waarden, met name in de zin van karakteristieke openheid van het agrarisch gebied met weinig bebouwing, niet onevenredig worden aangetast;

f. aangetoond is dat er een bedrijfseconomische noodzaak dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden bestaan voor het plaatsen van hagelnetten of containervelden;

g. geen sprake is van een onevenredig (hydrologisch) effect op natuurlijke waarden;

h. in afwijking van het bepaalde onder g dient ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bufferzone 4' te worden aangetoond dat hagelnetten of containervelden hydrologisch neutraal worden gerealiseerd waarbij vooraf advies wordt ingewonnen bij het waterschap;

i. advies is ingewonnen bij de kwaliteitscommissie.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Een bedrijf of een beroep aan huis

Een bedrijf of een beroep aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. een bedrijf aan huis, in de bedrijfswoning tot een oppervlak van in totaal maximaal 30 m² en/of;

b. een beroep aan huis, in de bedrijfswoning tot een oppervlak van in totaal maximaal 80 m²,

met dien verstande dat:

1. bij een gecombineerde uitoefening van het bepaalde onder a. en b. de totale oppervlakte maximaal 80 m² mag bedragen;

2. op de begane grond van de bedrijfswoning maximaal 30% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep en/of bedrijf aan huis.

3.5.2 Omschakeling

Niet toegestaan is omschakeling van een:

a. grondgebonden agrarisch bedrijf naar een intensieve veehouderij;

b. bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen naar een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het houden van dieren.

3.5.3 Landschappelijke inpassing

a. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - 2' is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – landschappelijke inpassing':

1. bestaand legaal gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan;

2. gebruik en bebouwing van gronden overeenkomstig de bepalingen in artikel 3.1 en 3.2 is toegestaan als de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in artikel 3.1.1 onder h binnen 2 jaar na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning of voor zover geen omgevingsvergunning in de zin van de Wabo is vereist, conform het inpassingsplan zoals weergegeven in Bijlage 2, is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

3.5.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt naast het bepaalde in artikel 8.1 in elk geval gerekend:

a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;

b. detailhandel;

c. kamperen;

d. permanente en tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid, met uitzondering van:

1. de bedrijfswoning;

2. wonen door een niet functioneel met het bedrijf verbonden derde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';

3. huisvesting van arbeidsmigranten ter plaatse van bestaande legale situaties;

e. beroep en/of bedrijf aan huis, met uitzondering van het beroep en bedrijf aan huis zoals bepaald in lid 3.1.1;

f. mestopslag:

1. buiten het bouwvlak;

2. binnen het bouwvlak voor de voorgevelrooilijn;

3. overeenkomstig het bepaalde in lid 8.1.2 onder f;

g. mestopslag buiten het bouwvlak en binnen het bouwvlak voor de voorgevelrooilijn;

h. co-vergisting, anders dan bestaand;

i. het houden van dieren onder de grond;

j. paardenbakken buiten het bouwvlak;

k. het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het houden van vee waarbij sprake is van een toename van stikstofemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf ten opzichte van de bestaande stikstofemissie van het betreffende agrarische bedrijf.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Ondergeschikte nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het uitoefenen van ondergeschikte nevenactiviteiten binnen het bouwvlak, in de vorm van:

a. een kleinschalige ondergeschikte horecagelegenheid met een vloeroppervlakte van maximaal 80 m² binnen de bebouwing;

b. een kleinschalige dagrecreatieve voorziening met een vloeroppervlakte van maximaal 80 m2 binnen de bebouwing;

c. kleinschalige kampeeractiviteiten met maximaal 15 seizoenstandplaatsen op het erf waarbij buiten het seizoen geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;

d. detailhandel hoofdzakelijk in zelfgemaakte, - bewerkte, - gekweekte, - geteelde agrarische producten van het eigen bedrijf, met een vloeroppervlakte binnen de bebouwing van maximaal 80 m²;

e. zorglandbouw, uitsluitend in de vorm van dagbesteding;

onder de voorwaarden dat:

1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de ondergeschikte nevenactiviteiten genoemd onder a t/m e niet meer mag bedragen dan 500 m²;

2. geen opslag van goederen in de openlucht mag plaatsvinden;

3. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;

4. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet worden geschaad;

5. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke waarden;

7. indien sprake is van een recreatieve ontwikkeling deze onderwerp is geweest van regionale afstemming.

3.6.2 Nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het uitoefenen van nevenactiviteiten, naast de agrarische bedrijfsfunctie waarbij activiteiten zijn toegestaan als opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Nevenfuncties en opvolgfuncties (Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - nevenfuncties en opvolgfuncties bij de regels), onder de voorwaarden dat:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de gronden en de gebouwen die ten behoeve van de nevenactiviteiten worden gebruikt niet meer mag bedragen dan 500 m² per bouwvlak waarbij de oppervlakte van monumentale gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' niet meetelt;

b. de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing niet mag worden vergroot;

c. de agrarische functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet mag worden belemmerd;

d. in vergelijking met het agrarische gebruik geen onevenredig grote verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden;

e. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet worden geschaad;

f. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

g. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;

h. maximaal drie bedrijven binnen een bouwvlak gevestigd mogen zijn;

i. statische opslag is toegestaan binnen bestaande gebouwen indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van verkeersveiligheid, milieusituatie, het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

j. geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de openlucht plaatsvindt;

k. het andere gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten;

l. detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten is toegestaan, waarbij het totale gezamenlijke oppervlakte van detailhandel niet meer mag bedragen dan 100 m²;

m. indien sprake is van een recreatieve ontwikkeling deze onderwerp is geweest van regionale afstemming.

3.6.3 Kamperen bij de boer

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor een gebruik ten behoeve van kampeeractiviteiten, onder de voorwaarden dat:

a. de agrarische functie als hoofdactiviteit gehandhaafd moet blijven;

b. de kampeeractiviteiten in of direct grenzend aan het bouwvlak moeten plaatsvinden;

c. geen schade voor de omliggende landschappelijke waarden mag ontstaan

d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke waarden;

e. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.4;

f. de kampeeractiviteiten minimaal 50 meter van de woningen in de omgeving plaatsvinden;

g. het terrein waarop de kampeeractiviteiten plaatsvinden minimaal 0,5 hectare groot moet zijn;

h. de kampeeractiviteiten alleen in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober mogen plaatsvinden; buiten deze periode mogen geen kampeermiddelen aanwezig zijn;

i. indien noodzakelijk tot 50 m² voorzieningen ten behoeve van de kampeeractiviteiten kan worden gebouwd;

j. per agrarisch bedrijf maximaal 40 kampeermiddelen zijn toegestaan, waarbij recreatiewoonverblijven en trekkershutten worden meegerekend;

k. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;

l. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet worden geschaad;

m. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

n. de recreatieve ontwikkeling is onderwerp geweest van regionale afstemming.

3.6.4 Beroep of bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.1 voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis anders dan in de bedrijfswoning of voor een bedrijf aan huis in milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten bij de regels), onder de voorwaarden dat:

a. de agrarische functie als hoofdfunctie behouden blijft;

b. de uitoefening van het beroep of bedrijf aan huis geen onevenredige aantasting van het karakter van de omgeving mag opleveren, dit betekent onder meer dat:

1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het Besluit omgevingsrecht (Stb.2010, 143) valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;

2. de beroeps- of bedrijfsactiviteit naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;

3. de beroeps- of bedrijfsactiviteit de hoofdfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;

c. de uitoefening van het beroep of bedrijf aan huis geen zodanige verkeersaantrekkende werking genereert die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;

d. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;

e. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet worden geschaad;

f. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

g. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.2. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

h. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;

i. de maximale oppervlakte van een beroep aan huis in totaal 30 m2 bedraagt;

j. de maximale oppervlakte in totaal 80 m² bedraagt;

k. op de begane grond maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning ten behoeve van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn.

3.6.5 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.5.4 onder d ten behoeve van het faciliteren van een bed & breakfast, onder de voorwaarden dat:

a. de bed & breakfast wordt gerealiseerd in de bedrijfswoning;

b. het gebruik ten behoeve van bed & breakfast gekoppeld en ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie ter plaatse;

c. de bedrijfswoning als zodanig herkenbaar blijft;

d. de woonfunctie dan wel de agrarische functie gehandhaafd blijft;

e. de bed & breakfastvoorziening:

1. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan;

2. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex niet wordt aantast;

3. de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloedt;

4. geen onevenredige nadelige gevolgen zal opleveren voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven

5. ten hoogste 8 slaapplaatsen zal hebben;

f. de veiligheid van de voorziening wordt gewaarborgd, met inachtneming van de bepalingen uit het Bouwbesluit;

g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke waarden;

h. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;

i. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet worden geschaad;

j. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6.6 Kamerbewoning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.5 onder d voor het gebruik van (een deel van) de woning voor kamerbewoning, met dien verstande dat:

a. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;

b. het gebruik met de aard van het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;

c. kamerbewoning uitsluitend plaatsvindt in de woning en niet in (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken;

d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.2. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

3.6.7 Landschappelijke inpassing

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.5.3 en een gewijzigde landschappelijke inpassing toestaan, onder de voorwaarden dat:

a. sprake is van voortschrijdend inzicht;

b. de landschappelijke inpassing gerealiseerd wordt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing';

c. het nieuwe inpassingsplan voorzien is van een positief advies van de kwaliteitscommissie.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Uitbreiding en vormverandering bouwvlak overige agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de gronden zonder de aanduiding ´intensieve veehouderij´ of 'glastuinbouw' voor uitbreiding en vormverandering van het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

a. de uitbreiding of vormverandering er niet toe mag leiden dat het bouwvlak groter wordt dan 2,5 ha;

b. de uitbreiding of vormverandering noodzakelijk in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden en dit wordt aangetoond aan de hand van een actueel en onderbouwd bedrijfsontwikkelingsplan;

c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden;

d. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;

e. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad;

f. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.4;

g. landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;

h. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;

i. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht;

j. er geen sprake is van een toename van de stikstofemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf.

5.7.2 Wijziging in de bestemming 'Bedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van het toestaan van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Nevenfuncties en opvolgfuncties (Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - nevenfuncties en opvolgfuncties bij de regels), onder de voorwaarden dat:

a. de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;

b. geen sprake is van een duurzame locatie;

c. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijkomende of voormalige agrarische bebouwing binnen het betreffende bouwvlak niet wordt vergroot, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen die ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten worden gebruikt niet meer mag bedragen dan 500 m² waarbij de oppervlakte van monumentale gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' niet meetelt;

d. de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;

e. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan als opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Nevenfuncties en opvolgfunctie (Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - nevenfuncties en opvolgfuncties bij de regels);

f. de hoeveelheid extra verkeer moet passen bij de wegenstructuur;

g. het parkeren behorende bij het ander gebruik dient binnen het bouwvlak op eigen terrein plaats te vinden;

h. er geen opslag van goederen in de open lucht plaatsvindt;

i. het gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele uitstraling, zoals reclame-uitingen en technische installaties;

j. niet grondgebonden landbouw is niet toegestaan;

k. detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of –geteelde producten is toegestaan;

l. gevoelige functies niet binnen een risico-afstand van een propaantank, een lpg station dan wel een transportleiding zijn gelegen;

m. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.4;

n. landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;

o. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen ten aanzien van omwonenden, (agrarische) bedrijven en andere omgevingswaarden.

5.7.3 Wijziging bestemming in 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen', onder de voorwaarden dat:

a. geen sprake is van een duurzame locatie;

b. de agrarische activiteiten ter plaatse van het bouwvlak zijn beëindigd;

c. ter plaatse een bedrijfswoning aanwezig is;

d. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;

e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden;

f. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;

g. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad;

h. voldaan wordt aan de milieuwetgeving met betrekking tot geluid, geur en bodem;

i. in het wijzigingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van beleid en wetgeving rond externe veiligheid en geurhinder;

j. de meest recente regionale woonvisie en gemeentelijk woningbouwprogramma in acht wordt genomen;

k. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.4;

l. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij sprake is van monumentale bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

m. de landschappelijke inpassing dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak en wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting.

5.7.4 Opnemen aanduiding plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in die zin dat ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' wordt opgenomen, onder de voorwaarden dat:

a. sprake is van een bestaande agrarische bedrijfswoning;

b. aangetoond is dat de bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf;

c. aangetoond is dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf ter plaatse daadwerkelijk wordt voortgezet;

d. wonen door een niet functioneel met het bedrijf verbonden derde plaatsvindt;

e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden en functies;

f. ter plaatse van de plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen ten aanzien van omwonenden, (agrarische) bedrijven en andere omgevingswaarden;

h. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.4;

i. de landschappelijke inpassing dient plaats te vinden binnen het bouwvlak en wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting.

5.7.5 Landschappelijke inpassing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing' te wijzigen in verband met een wijziging van het inpassingsplan indien:

a. sprake is van voortschrijdend inzicht;

b. de landschappelijke inpassing niet langer meer gerealiseerd kan worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing';

c. de omvang van het bouwvlak niet meer bedraagt dan 2,5 ha;

d. het nieuwe inpassingsplan voorzien is van een positief advies van de kwaliteitscommissie.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 5

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.1.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen

a. Indien het oprichten van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt gevraagd, kan leiden tot aantasting van archeologische waarden, wordt de omgevingsvergunning pas verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:

1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;

2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of

3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.

b. Het bepaalde in lid 4.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

1. het een overige bouwwerk betreft dat voor archeologisch onderzoek noodzakelijk is;

2. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;

3. de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 1.000 m²;

4. de grootte van de bodemingreep groter is dan 1.000 m² en de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak;

5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 0' de verstoring zich beperkt tot 0 cm onder het oppervlak;

6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 40' de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak;

7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 60' de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak.

c. Indien uit het in lid 4.2.1 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:1

. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten 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 burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

d. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders – alvorens de vergunning te verlenen – de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies. De omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.

e. Indien het bepaalde in lid 4.2.1 onder c sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

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 gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe ook wordt gerekend vergraven, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;

b. het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

c. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;

d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;

e. het aanleggen van bos of boomgaard die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als zodanig kunnen worden aangemerkt.

4.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.4.1 is niet van toepassing:

a. werkzaamheden, normale onderhouds-, gebruiks- en beheerswerkzaamheden zijnde; b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde en verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;

c. op werken of werkzaamheden die verband houden met het aanbrengen van sleufloze drainagesystemen;

d. de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 1.000 m²;

e. de grootte van de bodemingreep groter is dan 1.000 m² en de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak.

4.4.3 Toelaatbaarheid

a. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van

het plangebied naar oordeel van burgemeesters en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:

1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;

2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of;

3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.

b. Indien uit het in lid 4.4.3 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen worden verstoord, kunnen burgemeesters en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;

2. de verplichting tot het doen 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 door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

c. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders – alvorens de vergunning te verlenen – de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.

d. Indien het bepaalde in lid 4.4.3 onder b sub 3 van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' 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; of

b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 5 Waterstaat - Waterlopen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aan de andere aan de grond gegeven bestemmingen, mede bestemd voor het beheer en onderhoud van de binnen het plangebied gelegen waterloop, alsmede voor de ontwikkeling en bescherming van de ecologische waarden van de waterloop.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.1.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Primair

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.2 Secundair

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

5.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd anders dan ten behoeve van beheer en onderhoud van de betreffende watergang, met dien verstande dat:

a. de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter;

b. de maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m².

5.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken geldt de volgende bepaling:

a. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 2 meter bedragen.

5.3 Afwijken van bouwregels

5.3.1 Oprichten van bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, onder de voorwaarden, dat:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de watergang;

b. vooraf advies wordt ingewonnen van het betreffende waterschap en de Keur van het waterschap in acht wordt genomen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Op de gronden zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het waterschap van toepassing.

5.5 Afwijken van gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4 onder de voorwaarden, dat:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig gebruik van de watergang;

b. vooraf advies wordt ingewonnen van het betreffende waterschap.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

7.1.1 Ondergrondse werken

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

7.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Indien geen bouwvlak is opgenomen, zijn ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegestaan onder gebouwen.

b. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder gebouwen.

c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil.

d. Bij het berekenen van de geldende oppervlakte- en inhoudsmaten, wordt de oppervlakte of inhoud van ondergrondse gebouwen niet in aanmerking genomen.

7.1.3 Afwijken van het bestemmingsplan

Burgemeester en wethouder kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1.2 sub a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken buiten de het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

a. de oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken buiten het bouwvlak of indien geen bouwvlak aanwezig is, anders dan onder gebouwen, mag maximaal 10% bedragen van het bestemmingsvlak met een maximum van 150 m², waarbij het maximum in m² niet geldt voor mestputten en mestkelders binnen de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - 1' tot en met 'Agrarisch met waarden - 4';

b. de afstand tot de as van de weg dient minimaal 15 meter te bedragen, behalve wanneer de bebouwing die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan reeds aanwezig is dichter tot de as van de weg staat; in dat geval is die afstand bepalend;

c. de ondergrondse bouwwerken dienen geheel onder het maaiveld te worden gebouwd;

d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter.

7.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

7.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

7.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die

legaal gebouwd zijn, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die legaal gebouwd zijn, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

8.1.1 Bestaand legaal gebruik

Bestaand legaal gebruik wordt niet als strijdig gebruik aangemerkt.

8.1.2 Algemeen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt, behoudens voor zover in de specifieke bestemmingsregels anders geregeld, in ieder geval verstaan:

a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een erotisch (getint) bedrijf of (straat)prostitutie, tenzij ter plaatse de aanduiding 'seksinrichting' is opgenomen;

b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen;

c. (permanente) opslag van goederen, materialen en het stallen van machines in de openlucht buiten het bouwvlak of binnen het bouwvlak voor de voorgevelrooilijn;

d. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval buiten het bouwvlak of voor de voorgevelrooilijn;

e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens buiten het bouwvlak of voor de voorgevelrooilijn;

f. het opslaan van mest en mestproducten afkomstig van een andere locatie dan de bedrijfslocatie alsmede de mestverwerking hiervan, anders dan vergund.

8.1.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 8.1.2 onder c ten behoeve van uitstalling van goederen en materialen ten behoeve van verkoop voor de voorgevelrooillijn, onder de voorwaarden dat:

a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;

b. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;

c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

8.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

8.2.1 Parkeernormen

In, op of onder gebouwen dan wel op het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen uit Bijlage 9 Parkeerkencijfers bij de regels worden nageleefd.

8.2.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 8.2.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare

personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 m bij 5,00 m en maximaal 3,25 m bij 6,00 m bedragen.

8.2.3 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1 indien aangetoond is dat in de directe omgeving (een straal van circa 250 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

8.2.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 milieuzone - boringsvrije zone

9.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' is het verboden de grond te roeren inclusief het verrichten van grondboringen of heiwerkzaamheden dieper dan 80 meter beneden het maaiveld.

9.1.2 Uitzondering

Artikel 9.1.1 is niet van toepassing op werken waarvoor Gedeputeerde Staten ontheffing hebben verleend.

9.2 milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij' geldt dat die gronden zijn aangewezen als extensiveringsgebieden waarbinnen uitbreiding, hervestiging, nieuwvestiging en omschakeling van intensieve veehouderij niet mogelijk is danwel onmogelijk wordt gemaakt, met uitzondering van vormverandering om te voldoen aan eisen van dierwelzijn en gezondheid, mits voldaan wordt aan de daarvoor geldende voorwaarden. Bestaande bouwmogelijkheden binnen het bestaande onbenutte bouwvlak én ter plaatse van het 'milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij' blijven behouden.

9.3 overige zone - beekdal

9.3.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beekdal' dienen de landschappelijk en natuurlijke waarden welke zijn verbonden aan de beekloop en het fysieke en zichtbare beekdal behouden, beschermd en/of hersteld te worden.

9.3.2 Specifieke bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beekdal' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

9.3.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen en ondergrond voor containervelden, met uitzondering van:

1. permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen';

2. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen';

3. containervelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - containerveld'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - containerveld' is

bomenteelt in potten toegestaan;

b. het uitoefenen van een boomkwekerij, met uitzondering van ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt';

c. het planten van fruitbomen, uitgezonderd ter plaatse van percelen met bestaande (legaal aangeplante) fruitbomen. Te rooien bomen mogen op dezelfde locatie worden gecompenseerd/herplant.

9.3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.3.3 ten behoeve van het planten van fruitbomen, onder de voorwaarden, dat:

a. daartegen uit hoofde van de bescherming van de voorkomende landschappelijke en natuurlijke waarden, waaronder het natuurlijk watersysteem geen bezwaar bestaat;

b. vooraf advies is ingewonnen bij het waterschap.

9.4 overige zone - invloedsgebied beek

9.4.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - invloedsgebied beek' zijn de gronden aangewezen als het hydrologisch invloedsgebied van de beek. De landschappelijke structuur, de (cultuurhistorische) beleving en zichtbaarheid van het beekdal dienen behouden, beschermd en/of hersteld te worden.

9.4.2 Specifieke bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - invloedsgebied beek' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

9.4.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen en ondergrond voor containervelden, met uitzondering van:

1. permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen';

2. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen';

3. containervelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - containerveld'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - containerveld' is bomenteelt in potten toegestaan;

b. het uitoefenen van een boomkwekerij.

9.4.4 Afwijken van de gebruiks- en bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.4.3 en/of 9.4.3 ten behoeve van:

a. het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;

b. het uitoefenen van een boomkwekerij, waaronder begrepen het nieuw of herplanten van fruitbomen ten behoeve van de bomenteelt;

onder de voorwaarden, dat:

1. daartegen uit hoofde van de bescherming van de voorkomende landschappelijke en natuurlijke waarden, waaronder het natuurlijk watersysteem geen bezwaar bestaat;

2. vooraf advies is ingewonnen bij het waterschap.

9.5 overige zone - bufferzone 2

9.5.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bufferzone 2' zijn in beginsel geen activiteiten toegestaan:

a. die kunnen leiden tot een onevenredige aantasting van de aangrenzende hydrologisch gevoelige natuur- of bosgebieden;

b. die kunnen leiden tot peilverlaging van het grondwater in de genoemde aangrenzende gronden met negatieve gevolgen voor de vegetatie;

c. die de uitwisselingsfunctie tussen de gronden en de aangrenzende gronden kunnen verstoren.

9.5.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bufferzone 2' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter .

9.6 overige zone - kernrandzone

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kernrandzone' mag geen uitbreiding plaatsvinden van de bestaande intensieve veehouderij. Uitbreiding van het aantal dieren is niet toegestaan.

9.7 overige zone - oud bouwland

9.7.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oud bouwland' dienen de cultuurhistorische waarden van het gebied zoveel mogelijk behouden en versterkt te worden. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van het gebied moet ter plaatse van de aanduiding het volgende in aanmerking worden genomen:

a. Uitbreiding van het bouwvlak van agrarische bedrijven moet zorgvuldig worden ingepast in het bestaande bebouwingspatroon.

b. Bescherming van reliëf, bodem en aardkundige waarden wordt voorgestaan en waar mogelijk versterkt door middel van landschapsbouw.

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

a Vergunningplicht

Het is verboden op of in de tot 'overige zone - oud bouwland' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of

van werkzaamheden) van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m²;

b. het dempen, graven en vergraven van watergangen, met uitzondering van het aanleggen van dammen en bruggen;

c. de aanleg van verharde wandel- en fietspaden;

d. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen.

e. bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de gronden;

f. het vellen of rooien van houtopstanden.

b Uitzonderingen

Het onder a bepaalde is niet van toepassing voor:

a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;

b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;

c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;

d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

c Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de aanwezige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

9.8 vrijwaringszone- molenbiotoop

9.8.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden mede bedoeld als molenbiotoop.

9.8.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen mogen op de in lid 9.8.1 bedoelde gronden, niet worden gebouwd voorzover de windvang van de molen daardoor in onevenredige mate wordt aangetast. Uitgangspunt hierbij is dat de optimale windvang tot maximaal 5% mag worden beperkt. Voor de bepaling van de hierbij toegestane bouwhoogten worden de formules, alsmede de afwijkingen, zoals opgenomen in 'Bijlage 6 Molenbiotoop' bij de regels gehanteerd.

9.8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.8.2 voor het oprichten van bebouwing tot een grotere bouwhoogte dan bepaald in dat artikel, mits vooraf de vereniging De Hollandse Molen, Molenstichting Limburg, of diens opvolger om advies is gevraagd.

9.8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

a Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting. Voor de bepaling van de hierbij toegestane hoogten worden de formules, als mede de afwijkingen, zoals opgenomen in 'Bijlage 6 Molenbiotoop' bij de regels gehanteerd.

b Uitzonderingen

Het onder a bepaalde is niet van toepassing voor:

a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;

b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;

c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;

d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

c Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de belangen van de molen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Verleende omgevingsvergunningenof andere toestemmingen

Een omgevingsvergunning, vrijstelling, ontheffing of afwijking die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is verleend voor een bouw- en/of gebruiksactiviteit waarvoor ingevolge deze regels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is vereist, wordt gelijkgesteld met een dergelijke omgevingsvergunning.

10.2 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, tot maximum 2 meter, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;

b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, tot maximum 2 meter, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;

c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van overige bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van de overige bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

onder de voorwaarden dat:

d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;

e. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

10.3 Verkoopstandplaats

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken de regels van het bestemmingsplan voor het innemen van een verkoopstandplaats voor zelfgemaakte, - bewerkte, - gekweekte, en/of - geteelde agrarische producten, met dien verstande dat de verkoopstandplaats uitsluitend in de maanden april tot en met juli mag worden ingenomen.

10.4 Duurzaamheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor de realisatie van kleinschalige wind/ en grootschalige zonne-energiesystemen met dien verstande dat:

a. de hoogte van kleinschalige windenergiesystemen maximaal 4 meter bedraagt;

b. de oppervlakte van kleinschalige windenergiesystemen maximaal 25 m² bedraagt;

c. de hoogte van zonne-energiesystemen maximaal 2 meter bedraagt;

d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;

e. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden.

10.5 Servicepunten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor de realisatie van een servicepunt ter bevordering van de leefbaarheid mits:

a. voldaan wordt aan de bouwregels behorende bij de betreffende bestemming;

b. sprake is van de aanduiding 'overige zone - kernrandzone';

c. maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het servicepunt, met een maximum van 80 m²;

d. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de realisatie van het servicepunt;

e. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;

f. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

10.6 Huisvesting arbeidsmigranten en woonurgenten

10.6.1 Afwijken bouw- en gebruiksregels ten behoeve van huisvesting arbeidsmigranten in bedrijfsgebouwen bij een agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bouw- en gebruiksregels ten behoeve van het (ver)bouwen van bedrijfsgebouwen behorende bij een agrarisch bedrijf ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten, onder de voorwaarden dat:

a. er alleen arbeidsmigranten (en geen woonurgenten of gezinnen met kinderen) worden gehuisvest;

b. de huisvesting bedoeld is voor short-stay of mid-stay;

c. huisvesting in woonunits, (sta)caravans, tenten, auto's en vergelijkbaar niet is toegestaan;

d. ter plaatse een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend;

e. het agrarisch bedrijf waar de huisvesting plaatsvindt arbeidsmigranten nodig heeft voor zijn bedrijfsvoering (naast de huisvesting van 'eigen' arbeidsmigranten is het dan tevens toegestaan arbeidsmigranten te huisvesten die werkzaam zijn bij een ander bedrijf);

f. de huisvesting plaatsvindt binnen hetzelfde (deel van) het agrarisch bouwvlak als de bedrijfswoning en de eigenaar/exploitant van het bedrijf in deze bedrijfswoning woont;

g. wanneer de behoefte aan huisvesting niet meer noodzakelijk is, een passende herbestemming voor de bebouwing wordt gezocht, dan wel de bebouwing wordt gesloopt of de bebouwing wordt in de oorspronkelijke staat teruggebouwd, hetgeen bij voorwaarde aan de omgevingsvergunning voor het afwijken zal worden verbonden;

h. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;

i. indien voor de huisvesting van arbeidsmigranten nieuwe bebouwing wordt opgericht sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4;

j. indien landschappelijke inpassing aan de orde is, dit binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;

k. indien voor de huisvesting van arbeidsmigranten nieuwe bebouwing wordt opgericht, infiltratievoorzieningen voor hemelwater worden gerealiseerd;

l. bij huisvesting in de vorm van short-stay aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. per arbeidsmigrant is een minimaal verblijfsgebied van 10 m2 aanwezig;

2. er worden in totaal maximaal 30 personen tegelijk per agrarisch bouwvlak gehuisvest. Met maatwerk kan hiervan worden afgeweken indien aangetoond wordt dat de kwaliteit van de huisvesting goed is, de druk op de omgeving acceptabel is, geen beperkingen voor andere agrarische bedrijven ontstaan en een extra

kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;

3. maximaal 2 personen per (slaap)kamer gehuisvest worden;

4. een individuele arbeidsmigrant maximaal 4 maanden per jaar op de locatie verblijft;

m. bij huisvesting in de vorm van mid-stay aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. sprake is van de aanduiding 'overige zone - kernrandzone';

2. per arbeidsmigrant is een minimaal verblijfsgebied van 12 m2 aanwezig ;

3. er worden in totaal maximaal 12 personen tegelijk per gebouw gehuisvest. Met maatwerk kan hiervan worden afgeweken indien aangetoond wordt dat de kwaliteit van de huisvesting goed is, de druk op de omgeving acceptabel is, geen beperkingen voor andere agrarische bedrijven ontstaan en een extra kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;

4. per 4 personen zijn eigen voorzieningen aanwezig, zoals een toilet, badruimte en kookgelegenheid;

5. een individuele arbeidsmigrant maximaal 9 maanden per jaar op de locatie verblijft.

10.6.2 Afwijken van de gebruiksregels voor de huisvesting arbeidsmigranten en/of woonurgenten in (agrarische bedrijfs)woningen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksverboden dan wel gebruiksregels ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten of woonurgenten in een (agrarische bedrijfs)woning, onder de voorwaarden dat:

a. in agrarische bedrijfswoningen alleen arbeidsmigranten (en geen woonurgenten of gezinnen met kinderen) worden gehuisvest;

b. per persoon is een minimaal verblijfsgebied van 12 m2 aanwezig;

c. in totaal maximaal 30 personen tegelijk per agrarisch bouwvlak mogen worden gehuisvest (in zowel de agrarische bedrijfswoning als in de bedrijfsgebouwen), dan wel maximaal dat aantal personen tegelijk aanwezig is, dat op grond van een eerder verleende vrijstelling/vergunning ter plaatse mag worden gehuisvest. Met maatwerk kan hiervan worden afgeweken indien aangetoond wordt dat de kwaliteit van de huisvesting goed is, de druk op de omgeving acceptabel is, geen beperkingen voor andere agrarische bedrijven ontstaan en een extra kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;

d. bij agrarische bedrijven de eigenaar/exploitant van het bedrijf zelf op het agrarisch bedrijf woont;

e. de maximaal toegestane verblijfsduur per individuele persoon 12 maanden per jaar bedraagt;

f. huisvesting in een (agrarische bedrijfs)woning is toegestaan voor:

1. één afzonderlijk huishouden;

2. maximaal 4 personen die op zichzelf een huishouden vormen;

3. één huishouden en maximaal 3 personen die op zichzelf een huishouden vormen (gerelateerd aan de grootte van de woning en de samenstelling van het huishouden);

g. in aanvulling op het bepaalde onder sub f geldt dat voor iedere persoon die op zichzelf een huishouden vormt een eigen (slaap)kamer aanwezig moet zijn;

h. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;

i. ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

10.7 Antenne-installaties

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor het oprichten van:

a. antenne-installaties op daken van bestaande gebouwen, voor zover niet vergunningsvrij, waarbij plaatsing op gebouwen niet zijnde woningen de voorkeur heeft, en geen sprake is van:

1. een monument;

2. aantasting van het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;

3. aantasting van het woonklimaat.

b. vrijstaande antenne-installaties die niet op bestaande gebouwen worden opgericht, mits:

1. de bouwhoogte van de antenne-installatie maximaal 40 meter bedraagt;

2. de antenne-installatie inclusief de bijbehorende technische installaties en de bedrading worden ingepast in de omgeving;

3. geen sprake is van landschappelijk en/of ruimtelijke verstoring;

4. zo veel mogelijk gebruik wordt gemaakt van:

- site sharing;

- plaatsing op bestaande overige bouwwerken;

- enkele hoge masten in plaats van meerdere lage masten;

5. bij het oprichten van antenne-installaties wat betreft plaatsing daarvan de hier genoemde volgorde wordt aangehouden:

I in eerste instantie moet de antenne-installatie worden geplaatst op, aan of bij infrastructurele werken;

II indien plaatsing zoals genoemd onder I. om technische redenen niet mogelijk is, wordt de antenne-installatie bij gebouwen geplaatst;

III indien plaatsing zoals genoemde onder I. en II. niet mogelijk is, wordt plaatsing aan de rand van bossen voorgestaan;

IV indien plaatsing zoals genoemd onder I., II., en III. niet mogelijk is, wordt plaatsing in open gebied toegestaan.

10.8 Erfafscheiding

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen en hogere erfafscheidingen voor de voorgevel toestaan, onder de voorwaarde dat:

a. de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;

b. uitsluitend transparante (draad)omheiningen en/of (draad)erfafscheidingen worden toegepast, eventueel met haagdragende constructie;

c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

d. de verkeerssituatie het plaatsen van de erfafscheiding toelaat;

e. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;

f. advies ingewonnen wordt bij de kwaliteitscommissie.

10.9 Kortlopende evenementen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen en kortlopende evenementen toestaan, onder de voorwaarde dat:

a. een evenement duurt maximaal 7 dagen, inclusief het opbouwen en afbreken;

b. er maximaal 3 evenementen per jaar per afzonderlijk perceel plaatsvinden;

c. er geen sprake is van een onevenredig effect op de natuurlijke waarden;

d. een evenement niet wordt toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - natura 2000-gebied' of ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bufferzone 5'.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter, het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot en activiteiten ten behoeve van intensieve veehouderijen niet binnen het extensiveringsgebied zijn toegestaan;

b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter. Uitbreiding van activiteiten ten behoeve van intensieve veehouderijen zijn binnen het extensiveringsgebied niet toegestaan;

c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;

d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden gewijzigd.

11.2 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het splitsen van woningen, onder de voorwaarden dat:

a. de te splitsen woning een bestaand oorspronkelijk hoofdgebouw met (ten dele) een bestaande woonfunctie betreft;

b. de woningsplitsing vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering vormt;

c. de waarden van de omliggende bestemmingen niet onevenredig worden aangetast;

d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig artikel 8.2. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

e. de meest recente regionale woonvisie en gemeentelijk woningbouwprogramma in acht wordt genomen;

f. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.4;

g. aangetoond wordt dat na splitsing sprake is van een goed woon- en leefklimaat;

h. na splitsing maximaal 1 extra woning is ontstaan, behoudens wanneer de te splitsen woning een cultuurhistorisch of karakteristiek pand dan wel monument betreft, in welk geval burgemeester en wethouders splitsing tot meerdere woningen kunnen toestaan, mits geen onevenredige nadelige effecten voor de omgeving optreden;

i. na splitsing elke woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, een inhoud heeft van minimaal 350 m³ en maximaal 900 m³;

j. na een woningsplitsing het uitbreiden van de gesplitste woningen niet is toegestaan;

k. waardevolle bouwvormen en karakteristieke elementen van de oorspronkelijke woning gehandhaafd

blijven;

l. aangetoond wordt dat na splitsing geen sprake is van een beperking voor omliggende (agrarische) bedrijven;

m. de landschappelijke inpassing dient plaats te vinden binnen het bouwvlak en wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting.

11.3 Nota Kwaliteit

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de als Bijlage 5 bij deze regels opgenomen Nota Kwaliteit te wijzigen indien na het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een actuelere versie is vastgesteld, met dien verstande dat alsdan de actuelere versie de als Bijlage 5 opgenomen Nota Kwaliteit vervangt.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels gelden de volgende procedureregels:

a. het ontwerpbesluit ligt gedurende tenminste twee weken voor een ieder ter inzage ter gemeentesecretarie;

b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tevoren bekend in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;

c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de onder a. genoemde termijn;

d. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Verhouding tussen bestemmingen

a. Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming;

b. Waar dubbelbestemmingen samenvallen gelden:

1. in de eerste plaats de regels van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen";

2. in de tweede plaats de regels van de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 5'.

13.2 Natura 2000 (coördinatiebepaling)

Burgemeester en wethouders zullen bij het toestaan van bouwwerken en werken en werkzaamheden rekening houden met de specifieke bestemming en instandhouding van Natura2000-gebieden, zoals die zijn weergegeven op de kaart die als Bijlage 4 bij deze regels is gevoegd, door voorkomen van significant negatieve aantasting van de natuurlijke kenmerken van de gebieden, zodanig dat er geen strijd met de Natuurbeschermingswet 1998 zal zijn.

13.3 Relatie

Vlakken die door middel van een relatie met elkaar verbonden zijn worden in deze regels gezien als één vlak.

13.4 Verbetering omgevingskwaliteit

Indien bij een ontwikkeling invulling moet worden gegeven aan een verbetering van de omgevingskwaliteit, gelden de volgende bepalingen:

a. er dient voldaan te worden aan de eisen die gesteld worden in de Nota Kwaliteit, zoals opgenomen in 'Bijlage 5 Nota Kwaliteit' bij de regels;

b. indien een ontwikkeling niet is opgenomen binnen de Nota Kwaliteit dient sprake te zijn van een landschappelijke inpassing van de bebouwing al dan niet gecombineerd met andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen. Dit dient voorzien te zijn van een advies van de kwaliteitscommissie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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 bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

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

14.3 Hardheidsclausule

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

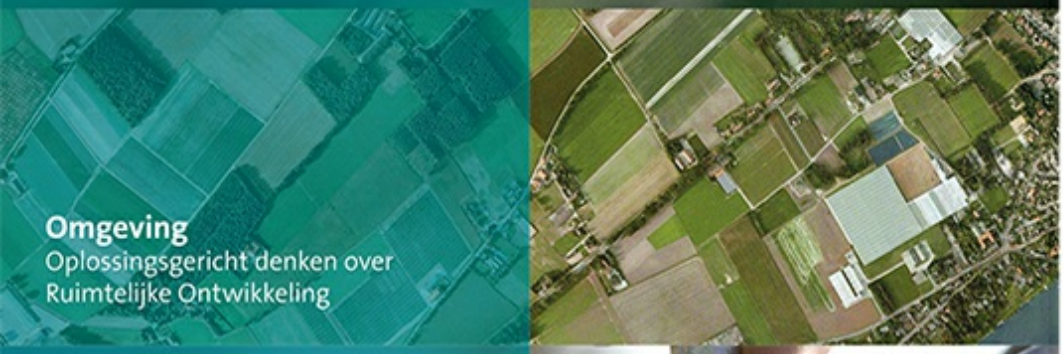
Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Roligt 9 te Roggel'.



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