

Regels

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Algemene bepalingen	3
Artikel 1 Begripsbepalingen	3
Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen	4
Artikel 3 Toepassingsbereik	5
Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen	6
Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod	8
Artikel 6 Aanvraagvereisten	9
2. Functies en activiteiten	10
Artikel 7 Agrarisch – Glastuinbouw	10
Artikel 8 Wonen	14
Artikel 9 Waarde – Archeologie 5	18
Artikel 10 Waterstaat – Beschermingszone watergang	22
3. Algemene regels	24
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 12 Algemene bouwregels	25
Artikel 13 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 15 Algemene beoordelingsregels	28
Artikel 16 Overige regels	32
4. Overgangs- en slotregels	33
Artikel 17 Overgangsrecht	33

BIJLAGEN

Bijlage 1: Overzicht beroep of bedrijf aan huis

Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Poorteweg 101 te Koningslust en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22f) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas.

Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22f van het omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22f' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22f' gelezen worden.

1. Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 Begripsbepalingen:

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I van het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij in artikel 2 daarvan is afgeweken.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

2.1 Plan:

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f 'Poorteweg 101, Koningslust' met identificatienummer NL.IMRO.1894.TAMOPH22f-VG01 van de gemeente Peel en Maas

2.2 Omgevingsplan:

Het omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas.

2.3 Nota parkeernormen:

De Nota parkeernormen Peel en Maas 2018 van de gemeente Peel en Maas.

Artikel 3 Toepassingsbereik

3.1 Verhouding ruimtelijke regels omgevingsplan tijdelijk deel:

De besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid.

3.2 Verhouding met regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rechtswege (bruidsschat):

De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

3.3 Geometrische afbakening reikwijdte TAM-Omgevingsplan:

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Poorterweg 101 Koningslust, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1894.TAMOPH22f-VG01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen, in aanvulling op a bedoeld in uit 22.24 van dit omgevingsplan, en de volgende meet- en rekenbepalingen zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde van artikel 2.1 t/m 2.14, bepalingen onderstaand ontleend aan 1e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas.

4.1 de afstand tot de bouwvlak-/functiegrens:

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

4.2 de afstand tussen hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken:

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

4.3 de bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte gemeten aan de binnenzijde van die ruimte(n) binnen een functie die wordt/worden gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

4.4 de oppervlakte van een bouwvlak/functievlak:

de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en de onbebouwde gronden binnen een bouwvlak/functievlak. Daar waar op de verbeelding twee of meer functievlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die functievlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één functievlak respectievelijk één bouwvlak.

4.5 de bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen.

4.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

4.7 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.

4.8 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.

4.9 de lengte, breedte en hoogte van een bouwwerk:

buitenwerks, dit is de afstand gemeten tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

4.10 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

4.11 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.

4.12 de oppervlakte van een bodemingreep:

het gebied (zone) waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden die een verstorende werking kunnen hebben op het (archeologisch) bodemarchief.

4.13 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

4.14 de vloeroppervlakte van een bouwwerk:

de totale vloeroppervlakte gemeten aan de binnenzijde van die ruimte(n).

4.15 overschrijding van de bouwvlak-, c.q. functiegrenzen:

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 de bouwvlak-, c.q. functiegrenzen maximaal 1 meter bedraagt.

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 6 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

2. Functies en activiteiten

Artikel 7 Agrarisch – Glastuinbouw

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Agrarisch – Glastuinbouw.

7.2 Functieomschrijving

Een als 'Agrarisch – Glastuinbouw' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. agrarisch bedrijfsmatig gebruik in de vorm van een glastuinbouwbedrijf, al dan niet met als nevenactiviteit:
 1. een grondgebonden bedrijfstak;
 2. een niet-grondgebonden bedrijfstak;
- b. wonen in een bedrijfswoning;

met de daarbij behorende:

- c. caravanstalling;
- d. verkoop van zelf voortgebrachte of streekeigen producten overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.6.4;
- e. uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.6.3;
- f. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.6.2;
- g. paardrijbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- k. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. teeltondersteunende voorzieningen.

7.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken (artikel 22.29))

7.3.1 Algemeen

Op de voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de in artikel 7.2 genoemde functie worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. een bedrijfswoning;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

7.3.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is maximaal één glastuinbouwbedrijf toegestaan;
- b. gebouwen, de bedrijfswoning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde in de vorm van hemelwaterbassins, teeltondersteunende voorzieningen en sleuf- en mestilo's mogen uitsluitend, binnen het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in artikel 7.3.5 onder b en artikel 7.3.6;

- c. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd, met dien verstande dat nieuwe bedrijfsgebouwen of uitbreidingen daarvan slechts mogen worden gebouwd indien de nieuwe bebouwing voldoende landschappelijk wordt ingepast;
- d. voor het overige moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 7.3.3, 7.3.4, 7.3.5 en 7.3.6.

7.3.3 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevel van de bedrijfsgebouwen dient te worden gebouwd in of achter de bestaande voorgevelrooilijn;
- c. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt respectievelijk maximaal 7,5 en 11 meter.

7.3.4 Bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- b. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de voorgevel van de bedrijfswoning wordt gebouwd in of achter de bestaande voorgevelrooilijn;
- d. de inhoud van de bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 1000 m³, dan wel maximaal de bestaande inhoud, met uitzondering van het bepaalde onder i;
- e. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt respectievelijk maximaal 6 en 9 meter;
- f. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van minimaal 1 meter achter de bestaande voorgevelrooilijn gebouwd;
- g. de afstand tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 15 meter;
- h. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt respectievelijk maximaal 3,30 meter en 6 meter;
- i. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke ten behoeve van de bedrijfswoning, mits:
 - 1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
 - 2. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt;
 - 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer + 0,30 meter;
 - 4. de afstand tot de bestemmingen 'Verkeer' minimaal 3,5 meter bedraagt.

7.3.5 Teeltondersteunende voorzieningen

Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen hoge permanente, lage permanente, hoge tijdelijke en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 maanden per jaar aanwezig mogen zijn, met dien verstande dat de constructie ten behoeve van de tijdelijke teeltondersteunende voorziening permanent aanwezig mag zijn;
 - 2. de bouwhoogte van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen maximaal 4 meter bedraagt;
- b. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend lage tijdelijke en lage permanente teeltondersteunende voorzieningen worden gebouwd, met dien verstande:

1. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 maanden per jaar aanwezig mogen zijn, met dien verstande dat de constructie ten behoeve van de tijdelijke teeltondersteunende voorziening permanent aanwezig mag zijn.

7.3.6 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde in de vorm van waterbassins, teeltondersteunende voorzieningen en sleuf- en mestsilos mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen ook in het functievlak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 12 meter, met uitzondering van:
 1. erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 2. omheiningen rond een paardrijbak in de vorm van een open afscheiding, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,50 meter bedraagt;
 3. lichtmasten rond een paardrijbak, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter bedraagt
- d. per bedrijfswoning is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de afstand van de bedrijfswoning tot het zwembad maximaal 15 meter bedraagt;
 2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 30 m² bedraagt;
- e. het bouwen van één overkapping aan de achter- of zijgevel bij de bedrijfswoning is toegestaan, mits de oppervlakte maximaal 30 m² bedraagt.

7.4 Maatwerkvoorschriften

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

- 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. ter waarborging van een goede landschappelijke inpassing.

7.5 Specifieke functieregels

7.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. detailhandel, behoudens detailhandel in de vorm van zelf voortgebrachte of streekeigen producten toegestaan krachtens artikel 7.5.4;
- b. evenementen, behoudens toegestaan krachtens artikel 7.5.2;
- c. horeca;
- d. geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
- e. woningsplitsing;
- f. verblijfsrecreatie;
- g. kamperen;
- h. huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten;
- i. permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen en bijbehorende bouwwerken, uitgezonderd de bedrijfswoning;
- j. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
- k. buitenopslag voor de voorgevelrooilijn.

7.5.2 Evenementen

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

7.5.3 Beroep of bedrijf aan huis

Een beroep of bedrijf aan huis bij de bedrijfswoning, als opgenomen in het 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis' (bijlage 1 bij deze regels) of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen en bedrijven, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonfunctie en is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- b. degene die gebruiker van de woning is tevens degene is die het beroep of bedrijf aan huis uitoefent;
- c. maximaal 50 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt voor beroep en bedrijf aan huis;
- d. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- e. het gebruik geen dusdanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft welke kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. internetverkoop slechts is toegestaan indien er geen uitstalling ten behoeve van verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden. Opslag ten behoeve van internetverkoop is mogelijk binnen de bestaande bebouwing tot maximaal 50 m² waarbij ter plaatse opslag en verzending plaatsvindt. Internetverkoop waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is zonder meer toegestaan;
- h. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis gebonden beroep/bedrijf;
- i. er geen buitenopslag plaatsvindt;
- j. reclame-uitingen ten dienste van het beroep of bedrijf aan huis beperkt blijven tot het plaatsen van een bord met als maximale afmetingen 1 meter x 0,5 meter aan de voor- of zijgevel of in de voor- of zijtuin op een hoogte van maximaal 2 meter. Neon- of andere lichtreclame is in dit kader niet toegestaan.

7.6.4 Verkoop van zelf voortgebrachte of streekeigen producten

Verkoop van zelf voortgebrachte of streekeigen producten als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 25% van het vloeroppervlak van de totale bestaande bebouwing, tot maximaal 100 m².

Artikel 8 Wonen

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Wonen.

8.2 Functieomschrijving

Een als 'Wonen' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Poorterweg 101 Koningslust' de landschappelijke inpassing van de woning met bijgebouwen, overeenkomstig het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.6.5;
- c. paardrijbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden;
- d. uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.6.3
- e. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.6.2

met de daarbij behorende:

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

8.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken (artikel 22.29)

8.3.1 Hoofdgebouw

In afwijking van/in aanvulling op artikel 22.29 gelden de volgende regels voor hoofdgebouwen.

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw in de vorm van een woning wordt uitsluitend verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. de woning mag uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- c. de voorgevel van de woning wordt gebouwd in de bestaande voorgevelrooilijn;
- d. de inhoud van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 1.000 m³, met dien verstande dat:
 1. de inhoud van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume' maximaal de aangeduide inhoud bedraagt.
- e. de goothoogte van een woning bedraagt maximaal 6 meter;
- f. de bouwhoogte van een woning bedraagt maximaal 9 meter;

8.3.2 Aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken

In afwijking van/in aanvulling op artikel 22.27 en 22.36 gelden de volgende regels voor bijbehorende bouwwerken. De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk wordt uitsluitend verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van minimaal 1 meter achter de bestaande voorgevelrooilijn gebouwd;
- b. de afstand tussen de woning en de bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 15 meter;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,30 meter;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 meter.

8.3.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

In afwijking van/in aanvulling op artikel 22.27 en 22.36 gelden de volgende regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde. De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt uitsluitend verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 12 meter, met uitzondering van:
- b. erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt;
- c. erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
- d. lichtmasten rond een paardrijbak, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter bedraagt;
- e. per woning is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan, met dien verstande dat:
- f. de afstand van het zwembad tot de woning maximaal 15 meter bedraagt;
- g. de oppervlakte van het zwembad maximaal 30 m² bedraagt;
- h. het bouwen van één overkapping aan de achter- of zijgevel van de woning is toegestaan, mits de oppervlakte maximaal 30 m² bedraagt.

8.4 **Maatwerkvoorschriften**

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

- 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. ter waarborging van een goede landschappelijke inpassing.

8.5 **Vergunningplicht voor afwijken bouwactiviteiten**

8.5.1 *Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het verkleinen van de afstand tot de weg*

Het bevoegd gezag kan door middel van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken van het bepaalde in artikel 8.3.1 onder c ten behoeve van het verkleinen van de bestaande afstand tot de bestemming 'Verkeer', met dien verstande dat:

- a. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5 meter bedraagt;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de milieusituatie;
 4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

8.6 **Specifieke functieregels**

8.6.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. kamerverhuur;
- c. kamperen;
- d. woningsplitsing;
- e. detailhandel;
- f. evenementen, behoudens toegestaan krachtens artikel 8.6.2;

- g. permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en gebouwen, geen woning zijnde;
- h. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
- i. buitenopslag voor de voorgevelrooilijn.

8.6.2 Evenementen

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

8.6.3 Beroep of bedrijf aan huis

Een beroep of bedrijf aan huis bij de woning, als opgenomen in het 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis' (bijlage 1 bij deze regels) of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen en bedrijven, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonfunctie en is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- b. degene die gebruiker van de woning is tevens degene is die het beroep of bedrijf aan huis uitoefent;
- c. maximaal 50 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt voor beroep en bedrijf aan huis;
- d. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- e. het gebruik geen dusdanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft welke kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. internetverkoop slechts is toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden. Opslag ten behoeve van internetverkoop is mogelijk binnen de bestaande bebouwing tot maximaal 50 m² waarbij ter plaatse opslag en verzending plaatsvindt. Internetverkoop waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is zonder meer toegestaan;
- h. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis gebonden beroep/bedrijf;
- i. er geen buitenopslag plaatsvindt;
- j. reclame-uitingen ten dienste van het beroep of bedrijf aan huis beperkt blijven tot het plaatsen van een bord met als maximale afmetingen 1 meter x 0,5 meter aan de voor- of zijgevel of in de voor- of zijtuin op een hoogte van maximaal 2 meter. Neon- of andere lichtreclame is in dit kader niet toegestaan.

8.6.4 Gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Poorteweg 101 Koningslust'

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing Poorteweg 101 Koningslust' conform de functie 'Wonen' is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in artikel 8.2 conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, is uitgevoerd en/of in stand wordt gehouden.

8.7 Vergunningplicht voor afwijken van de gebruiksactiviteiten

8.7.1 Landschappelijke inpassing

Het bevoegd gezag kan door middel van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken van het bepaalde in artikel 8.2. onder b. daar waar een aanduiding is opgenomen ten behoeve van de landschappelijke inpassing, ten behoeve van het anders uitvoeren van de landschappelijke inpassing, mits:

- a. er sprake blijft van een inpassing van 10% van de nieuwe bebouwing of de oppervlakte van het gewijzigde gebruik;
- b. inpassing plaatsvindt met gebiedseigen soorten;
- c. een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inrichtingsplan wordt overgelegd welke als voorwaarde aan de binnenplanse omgevingsplanactiviteit wordt verbonden, waarin de landschappelijke inpassing is beschreven.

Artikel 9 Waarde – Archeologie 5

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Waarde – Archeologie 5.

9.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

9.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken (artikel 22.29)

9.3.1 Bouwverbod

Op of in de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- b. de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 2.500 m²;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
- d. gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit omgevingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

9.4 Vergunningplicht voor afwijken van de bouwactiviteiten

9.4.1 Het bouwen van gebouwen en bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken van het bepaalde in artikel

9.3.1, ten behoeve van het bouwen en/of vergroten van gebouwen en/of bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. door de aanvrager een archeologisch rapport dient te worden overlegd op basis van de in de beroepsgroep geldende norm waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist wanneer:
 1. naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
 2. door het overleggen van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de bouwactiviteit minder diep reikt dan de bij het onderzoek vastgestelde diepteligging van het archeologisch relevante niveau.

9.4.2 Voorwaarden verlenen binnenplanse omgevingsplanactiviteit

Het bevoegd gezag kan de binnenplanse omgevingsplanactiviteit verlenen wanneer naar haar oordeel genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;

- b. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de binnenplanse omgevingsplanactiviteit verbonden voorschriften.

9.4.3 Voorschriften te verbinden aan binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor bouwen

In de situatie als bedoeld in artikel 9.4.2 kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan de binnenplanse omgevingsplanactiviteit:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten opgraven, volgens een variant archeologische begeleiding, door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.5 Binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.5.1 Vergunningplicht

- a. Ter plaatse van de in deze functie bedoelde gronden is het niet toegestaan om zonder binnenplanse omgevingsplanactiviteit de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. grondwerkzaamheden zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diep ploegen en diepwoelen van gronden;
 2. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
 3. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
 4. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
 5. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
 6. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
 7. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
 8. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
 9. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 10. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 11. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
 12. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
 13. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.
- b. Het bepaalde in lid a. is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. Die maximaal 40 centimeter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen als genoemd in lid a, sub 8, 12 en 13;
 2. een verstoringsoppervlakte hebben van maximaal 2500 m²;

3. ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige partij;
4. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
5. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 40 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
6. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
7. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit omgevingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.5.2 Bijzondere aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsplanactiviteit

Bij de aanvraag om een binnenplanse omgevingsplanactiviteit worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond dat de grond reeds verstoord is;
- b. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan 40 centimeter onder maaiveld, en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 9.5.1, lid a, sub 8 het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;
- c. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 9.5.1, lid a, sub 8 het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

9.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 9.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

9.5.4 Onderzoeksplicht

- a. De aanvrager van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 9.5.1 die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 5' dient een rapport te overleggen waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd, dan wel:

3. in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn
- b. Een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist wanneer naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

9.5.5 Voorwaarden verlenen binnenplanse omgevingsplanactiviteit

het bevoegd gezag verleent de binnenplanse omgevingsplanactiviteit wanneer naar haar oordeel genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

9.5.6 Voorschriften te verbinden aan binnenplanse omgevingsplanactiviteit

In de situatie als bedoeld in artikel 9.5.5 kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan de binnenplanse omgevingsplanactiviteit:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten opgraven, volgens een variant archeologische begeleiding, door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 10 Waterstaat – Beschermingszone watergang

10.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Waterstaat – Beschermingszone watergang.

10.2 Functieomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende functie, mede ingericht voor de bescherming en het beheer van de watergang met inachtneming van de Keur van het Waterschap.

10.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken (artikel 22.29))

10.3.1 Gebouwen

Op of in de voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.3.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op of in de voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van deze bestemming, zoals duikers, keerwanden en merktekens.

10.4 Vergunningplicht voor afwijken van de bouwactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een binnenplanse omgevingsplanactiviteit verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 10.3 ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, mits:

- a. de veiligheid en het functioneren van de watergang niet wordt geschaad;
- b. voldaan wordt aan regels behorende bij de ter plaatse geldende andere functie(s);
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het Waterschap.

10.5 Binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, diepploegen, indrijven of ophogen;
- b. het aanleggen van watergangen, het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- c. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverharding, het aanleggen van kabels en/of leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- d. het aanbrengen, vellen en/of rooien van bomen en/of diepwortelende beplantingen.

10.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 10.5.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;

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

10.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 10.5.1 zijn toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van het waterbergend waterbed;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen de beheerder van de watergang.

3. Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbelregel

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

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Ondergronds bouwen

12.1.1 Ondergrondse werken

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

12.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, dan wel onder een bestaand hoofdgebouw/bijbehorend bouwwerk;
- b. het oppervlak van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter onder peil;
- d. bij het berekenen van de volgens de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte en de inhoud van ondergrondse bouwwerken niet in aanmerking genomen.

12.1.3 Beoordelingsregels voor afwijken van de diepte van ondergrondse bouwwerken

Het bevoegd gezag kan een binnenplanse omgevingsplanactiviteit verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 12.1.2 onder c. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een diepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

12.2 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. functiegrenzen maximaal 1 meter bedraagt.

12.3 Bestaande maten

12.3.1 Afwijkende hogere maten

De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in Artikel 7, Artikel 8, Artikel 9 of Artikel 10 is voorgeschreven én niet in strijd zijn met het voorheen geldend plan, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.

12.3.2 Herbouw

In het geval van (her)oprichting is het bepaalde in 12.3.1 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

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

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie;
- d. mantelzorg en inwoning;
- e. nieuwvestiging van een intensieve veehouderij;
- f. nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf;
- g. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke functie onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functie gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Milieuzone – geluid

14.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – geluid' mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd.

14.2 Overige zone – kernrandzone

14.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – kernrandzone' zijn de gronden tevens bestemd als buffer tussen woon- en leefkernen en het buitengebied, ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de kernen.

14.3 Overige zone – ontwikkelingszone bebouwingslinten

14.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ontwikkelingszone bebouwingslinten' zijn de gronden tevens bestemd als ontwikkelingszone voor bebouwingslinten.

14.4 Reconstructiewetzone – verwevingsgebied

14.4.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' zijn de gronden tevens bestemd als verwevingsgebied.

14.5 Wetgevingzone – wijzigingsgebied 2 ko

14.5.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 2 ko' zijn de gronden tevens bestemd voor instandhouding van kleinschalige halfopen ontginningslandschappen.

Artikel 15 Algemene beoordelingsregels

15.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken:

- a. van de functieregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. van de desbetreffende bepalingen in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van de goot- en bouwhoogten met ten hoogste 10%;
- c. van de bepalingen in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van de afstand van 5 meter van de bouwvlakgrens tot maximaal 1 meter van de bouwvlakgrens, met dien verstande dat landschappelijke inpassing in voldoende mate is verzekerd;
- d. van de bepalingen omtrent voorgevelrooilijn ten behoeve van het bouwen van (bedrijfs)woningen en/of bedrijfsgebouwen voor of achter de bestaande voorgevelrooilijn, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot de functie 'Verkeer', 'Natuur - Water' of 'Natuur' minimaal 3 meter bedraagt;
 2. geen aantasting plaatsvindt van:
 - de verkeersveiligheid;
 - het woon- en leefklimaat;
 - de milieusituatie;
 - de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 - de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

15.2 Sloop-bonus regeling

Het bevoegd gezag kan door middel van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken van het bepaalde in artikel 12.3 ten behoeve van het toestaan van nieuwe bebouwing krachtens de functie 'Wonen', mits het overschot aan bestaande bebouwing wordt gesloopt, waarbij maximaal 2/3e van de te slopen bebouwing mag worden teruggebracht tot een maximale inhoud van 1.500 m³, met dien verstande dat:

- a. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd welke als voorwaarde aan de binnenplanse omgevingsplanactiviteit wordt verbonden, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie;
- b. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 8, met dien verstande dat de afstand tussen de woning en bijbehorende bouwwerken maximaal de bestaande afstand dient te bedragen.

15.3 Het vergroten van de inhoud van de woning

Het bevoegd gezag kan door middel van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken van de bepalingen in het plan ten aanzien van en toestaan dat de bestaande inhoud van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken éénmalig met 100 m³ wordt vergroot, met dien verstande dat:

- a. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd welke als voorwaarde aan de binnenplanse omgevingsplanactiviteit wordt verbonden, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie;
- b. geen aantasting plaatsvindt van:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de milieusituatie;

4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
5. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

15.4 Nevenactiviteiten en verbrede landbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken van het bepaalde in artikel 7.5.1 ten behoeve van nevenactiviteiten en verbrede landbouw binnen de bestaande bebouwing, met dien verstande dat:

- a. de agrarische bedrijvigheid als hoofdfunctie aanwezig is en blijft;
- b. het gezamenlijk oppervlak van de bedrijfsbebouwing van het desbetreffende agrarisch bedrijf niet mag worden vergroot;
- c. dagrecreatie is toegestaan tot maximaal 100 m²
- d. een educatiefunctie is toegestaan tot maximaal 100 m²;
- e. verblijfsrecreatie is toegestaan:
 1. tot maximaal 25% van het bouwvlak, dan wel tot maximaal 30 bedden/slaapplaatsen, met dien verstande dat de totale oppervlakte van de hiervoor benodigde gebouwen maximaal 100 m² bedraagt;
 2. ondergeschikte horeca van categorie 1 en 2 is toegestaan tot maximaal 100 m²;
- f. aan het agrarisch bedrijf verbonden zorgfuncties zijn toegestaan in de bestaande bebouwing;
- g. de voorzieningen onder c., e. en f. niet zijn toegestaan indien de voorzieningen zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' en 'concentratiegebied glastuinbouw 2'
- h. de hierboven genoemde maximaal toegestane oppervlakten zijn cumulatief van aard, wat impliceert dat bij cumulatie van meerdere vormen van verbrede landbouw en/of nevenactiviteiten het maximum van 100 m² niet mag worden overschreden. Zorgfuncties zijn van de cumulatie uitgesloten;
- i. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;
- j. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd welke als voorwaarde aan de binnenplanse omgevingsplanactiviteit wordt verbonden, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie;
- k. geen aantasting plaatsvindt van:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de milieusituatie;
 4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 5. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;
- l. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

15.5 Tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken van het bepaalde in artikel 7.3 ten behoeve van het bouwen en gebruiken van het functievak voor tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen, mits:

- a. de voorzieningen niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding, 'bolle akkers', 'wro - zone - wijzigingsgebied 3 bd', 'wro - zone - wijzigingsgebied 5 gv' en 'wro - zone - wijzigingsgebied 6 bn';
- b. de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;

- c. de oppervlakte aan teeltondersteunende voorzieningen maximaal 1,5 ha bedraagt inclusief de reeds aanwezige tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen in het bestemmingsvlak;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van actuele en bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden;
- e. de teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 maanden per jaar aanwezig mogen zijn, met dien verstande dat de constructie ten behoeve van de tijdelijke teeltondersteunende voorziening permanent aanwezig mag zijn;
- f. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd welke als voorwaarde aan de binnenplanse omgevingsplanactiviteit wordt verbonden, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie.

15.6 Afwijken ten behoeve van bed en breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken van de bepalingen van het plan voor de inrichting en het gebruik van (bedrijfs)woningen ten behoeve van bed en breakfast, mits:

- a. de voorziening niet is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' of 'concentratiegebied glastuinbouw 2';
- b. het gebruik uitsluitend plaatsvindt in de (bedrijfs)woning en de bijbehorende bouwwerken die op maximaal 15 meter van de woning zijn gelegen;
- c. de exploitant van het bed en breakfast de hoofdbewoner is van de (bedrijfs)woning;
- d. maximaal 80 m² mag worden ingericht voor bed en breakfast, met dien verstande dat de (bedrijfs)woning een inhoud heeft van minimaal 450 m³ en een bewoonbare oppervlakte van minimaal 120 m²;
- e. er per bouwvlak maximaal 4 slaappleatsen in maximaal twee slaapkamers worden toegestaan;
- f. het ontbijt wordt in de slaapkamer of in een gezamenlijke ruimte genuttigd;
- g. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering mag de bed en breakfast-voorziening niet functioneren als een zelfstandige woning;
- h. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- i. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;
- j. overnachting en of logies in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden arbeid valt niet binnen de omschrijving bed en breakfast;
- k. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd welke als voorwaarde aan de binnenplanse omgevingsplanactiviteit wordt verbonden, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie;
- l. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein;
- m. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de verkeersveiligheid;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de parkeerbalans in de directe omgeving;
 - 4. de milieusituatie;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.7 Mantelzorg en inwoning

Het bevoegd gezag kan door middel van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van mantelzorg en inwoning in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken, mits:

- a. mantelzorg en inwoning slechts is toegestaan in de (bedrijfs)woning en/of de bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat mantelzorg en inwoning in vrijstaande bijbehorende bouwwerken slechts is toegestaan indien het vrijstaande bijbehorend bouwwerk betreft welke gelegen is op een afstand van maximaal 15 meter van het hoofdgebouw en de vloeroppervlakte maximaal 60 m² bedraagt;
- b. er geen tweede woning ontstaat;
- c. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat;
- d. er geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mogen worden getroffen;
- e. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte, op eigen terrein;
- f. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;
- g. geen aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de verkeersveiligheid;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- h. de binnenplanse omgevingsplanactiviteit na beëindiging van de situatie zal worden ingetrokken en het bijbehorend bouwwerk niet meer mag worden gebruikt voor bewoning/mantelzorg.

15.8 Schuilgelegenheden

Het bevoegd gezag kan door middel van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken van het bepaalde in artikel 7.3 en 8.3 voor het bouwen van schuilgelegenheden in het bouw-/functievak ten behoeve van een aangrenzend agrarisch perceel, mits:

- a. per aangrenzend kadastraal perceel met een minimale oppervlakte van 0,5 hectare maximaal één schuilgelegenheid wordt gebouwd;
- b. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- c. de oppervlakte van de schuilgelegenheid maximaal bedraagt:
 - 1. 25 m² bij een aangrenzend kadastraal perceel met een oppervlakte van 0,5 hectare tot 1 hectare;
 - 2. 40 m² bij een aangrenzend kadastraal perceel met een oppervlakte groter dan 1 hectare;
- d. de noodzaak van de schuilgelegenheid uit oogpunt van dierenwelzijn is aangetoond;
- e. de schuilgelegenheid inpasbaar is ten opzichte van de ter plaatse aanwezige natuurlijke, landschappelijke, abiotische, archeologische en/of cultuurhistorische waarde van de gronden;
- f. de schuilgelegenheid niet mag worden uitgevoerd in de vorm van een (zee)container;
- g. de schuilgelegenheid zoveel mogelijk wordt geclusterd bij de bestaande bebouwing of aan de randen van het perceel;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de verkeersveiligheid;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Wetten/wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan.

16.2 Parkeerregels

16.2.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde parkeernormen, tenzij er een ontheffing is verleend op grond van hoofdstuk 4 van de nota parkeernormen.

16.2.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de nota parkeernormen. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

16.2.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de Nota parkeernormen. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

16.2.4 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

17.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder 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 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 omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

BIJLAGEN