



Bestemmingsplan

- Regels -

Molenweg 108 - Kerkstraat 100/100A

Gemeente Echt-Susteren



Bestemmingsplan

Molenweg 108 - Kerkstraat 100/100A

Gemeente Echt-Susteren

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.1711.BP20200068-OW01
Projectnummer:	
Status:	ontwerp
Datum:	28 augustus 2020

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	17
Artikel 3	Agrarisch	17
Artikel 4	Wonen - 1	21
Artikel 5	Wonen - 2	27
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	32
Hoofdstuk 3	Algemene regels	35
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	35
Artikel 8	Algemene bouwregels	36
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	39
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	40
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	43
Artikel 13	Algemene procedureregels	44
Artikel 14	Overige regels	45
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	51
Artikel 15	Overgangsrecht	51
Artikel 16	Slotregel	52

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan 'Molenweg 108 - Kerkstraat 100/100A' met identificatienummer NL.IMRO.1711.BP20200068-OW01 van de gemeente Echt-Susteren.

1.2 *bestemmingsplan:*

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

1.3 *aan huis verbonden bedrijf:*

bedrijfsmatige activiteit voorkomend in milieucategorie 1 of 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel een naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de eigenaar/gebruiker van de woning, zoals een kapsalon of schoonheidssalon; evenwel met uitzondering van een seksinrichting.

1.4 *aan huis verbonden beroep:*

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de eigenaar/gebruiker van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals arts, notaris of advocaat; evenwel met uitzondering van prostitutie.

1.5 *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.

1.6 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 *achtererfgebied:*

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

1.8 *achtergevel:*

gevel aan de achterkant van een gebouw.

1.9 *achtergevelrooilijn:*

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd, dan wel indien er geen sprake is van een bouwvlak, de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw, zonder bijbehorende bouwwerken.

1.10 *afhankelijke woonruimte:*

een onderdeel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.11 *agrarisch bedrijf:*

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van:

- a. het telen van gewassen, waaronder mede begrepen houtteelt en/of;
- b. het houden van dieren;
- c. met dien verstande dat maneges, kennels en dierenasiels niet als agrarische bedrijven worden aangemerkt.

1.12 archeologische verwachtingswaarde:

de kans (hoog, middelhoog of laag) op het aantreffen van archeologische waarden (vondsten en/of informatie) in een gebied, gebaseerd op onder andere bodemtypen, relatieve hoogtes en bekende archeologische vindplaatsen.

1.13 archeologische waarden:

cultuurhistorische waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, dat als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigt.

1.14 bebouwing:

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

1.15 bebouwingspercentage:

een percentage, dat de grootte van het bouwvlak en/of bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de planregels anders is bepaald.

1.16 bed & breakfast:

een kleinschalige overnachtings- en verblijfsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid van kortdurend toeristisch verblijf inclusief het serveren van een ontbijt, niet zijnde een hotel, pension of ander bedrijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot overnachtingsmogelijkheid voor maximaal 8 personen. Een bed & breakfast- hoofdbewoner(s) van de betreffende woning. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan het overnachten noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid voorziening is ondergeschikt aan de woonfunctie (binnen een woonbestemming of een agrarische bedrijfsbestemming), is gevestigd in een woonhuis of bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de eigenaar(s) en tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan het overnachten noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.17 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;

1.18 bedrijfs-/dienstwoning:

één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming.

1.19 bestand:

- bij bouwwerken: bestand ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan, voor zover op een legale wijze tot stand gekomen, met dien verstande dat als bestand bouwwerk ook worden aangemerkt bouwwerken die na dat tijdstip zijn of mogen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning waarvan de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend;
- bij gebruik: bestand ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan, voor zover op een legale wijze tot stand gekomen.

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (als hoofdregel is dit het college van burgemeester en wethouders van Echt-Susteren).

1.23 bijbehorend bouwwerk:

functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd, op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk met een dak.

1.24 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.

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.26 bouwlaag:

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

1.27 bouwperceel:

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

1.28 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak:

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

1.30 bouwwerk:

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

1.31 detailhandel:

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

1.32 dienstverlening:

het verlenen van economische, (para-)medische en maatschappelijke diensten aan derden, waarbij een rechtstreekse relatie bestaat met het publiek, zoals reisbureaus, bankinstellingen, postkantoren, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, apotheken, praktijkvestigingen voor tandtechniek, kapsalons, schoonheidssalons, nagelstudio's, schoenmakerijen, kleermakerijen en video-/dvd-verhuurbedrijven, fotostudio's en hondentrimsalons.

1.33 Ecologische Hoofdstructuur (EHS):

een zone die wordt bepaald door de door het Rijk vastgestelde Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een netwerk van grote en kleine natuurgebieden waarin de natuur (plant en dier) voorrang heeft en wordt beschermd. Daarmee wordt voorkomen dat natuurgebieden geïsoleerd komen te liggen en dieren en planten uitsterven en dat de natuurgebieden zo hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

1.34 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.35 erf:

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

1.36 erotisch getint horecabedrijf:

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van handelingen, voorstellingen en/ of vertoningen van porno-erotische aard en tevens het bedrijfsmatig, ten behoeve van verbruik ter plaatse, verstrekken van alcoholische dranken.

1.37 escortbedrijf:

het bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbieden door een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.38 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan.

1.39 garage:

een gebouw ten behoeve van het overdekt stallen van (motor)voertuigen.

1.40 gebouw:

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

1.41 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarbij voor de bedrijfsvoering hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond.

1.42 hobbymatig agrarisch gebruik:

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren op niet bedrijfsmatige wijze.

1.43 hoofdgebouw:

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

1.44 horeca (bedrijf):

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.45 houtopstand:

begroeiing die geheel of gedeeltelijk bestaat uit bomen en/of struiken, voor zover niet vallend onder de Boswet en behoudens laagstamfruitbomen en de bijbehorende windsingels.

1.46 huishouden:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.

1.47 intensieve veehouderij:

het bedrijfsmatig houden van dieren zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren. De dieren worden in stallen of hokken gehouden. Waar in dit bestemmingsplan wordt gesproken over intensieve veehouderij wordt in principe bedoeld op het hebben van een bedrijfsmatige tak van varkens, kippen, vleeskuikens, vleeskalveren, stieren voor de roodvleesproductie, eenden, pelsdieren, konijnen, kalkoenen of parelhoenders (waarvoor een omgevingsvergunning is verleend). De melkveehouderij wordt niet als intensieve veehouderij beschouwd.

1.48 inwoning:

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken.

1.49 kamerbewoning:

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken door meer dan twee onzelfstandige huishoudens.

1.50 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,
- c. één en ander voorzover de onder a en b bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn in- of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor (niet-permanent) recreatief nachtverblijf.

1.51 kantoor- / praktijkruimte:

een ruimte die door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, (para)medische en/of ontwerptechnische arbeid.

1.52 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico cq. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.

1.53 *landschappelijke waarden:*

ruimtelijke objecten, structuren of gebieden in het cultuurlandschap die om esthetische, cultuurhistorische en/of ecologische redenen van waarde worden geacht.

1.54 *landschapselement:*

bepanting die om esthetische, cultuurhistorische of ecologische redenen van waarde en algemeen belang wordt geacht in zijn ruimtelijke context.

1.55 *mantelzorg:*

het op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak.

1.56 *nevenactiviteit:*

- nevenactiviteit bij agrarisch: een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswerend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel;
- nevenactiviteit bij wonen: een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel.

1.57 *nieuwvestiging van een intensieve veehouderij:*

het vestigen van een intensieve veehouderij op een bestaand of een nieuw agrarisch bouwperceel waar nog geen intensieve veehouderij aanwezig is op de peildatum, zijnde het tijdstip van bekendmaking van het reconstructieplan: 1 juni 2004

1.58 *omgevingsvergunning:*

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.59 *ondergeschikte detailhandel:*

detailhandel welke dient ter ondersteuning van de hoofdfunctie en daar onderdeel van uitmaakt, waarbij de detailhandelsfunctie qua oppervlak, aard en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

1.60 *ondergeschikte functie:*

een functie die qua omvang en uitstraling ondergeschikt is aan een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie en daarvan ten dienste staat c.q. daar functioneel mee verbonden is.

1.61 *ondergeschikte horeca:*

horeca welke dient ter ondersteuning van de hoofdfunctie en daar onderdeel van uitmaakt, waarbij de horecafunctie qua oppervlak, aard en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

1.62 *ondergronds bouwwerk:*

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

1.63 *openbaar toegankelijk gebied:*

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b., van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.64 *overkapping:*

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.65 paardenbak:

een niet overdekt terrein ingericht ten behoeve van het paardrijden, met daarbij behorende voorzieningen.

1.66 parkeervoorzieningen:

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

1.67 perceelgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.68 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.69 primaire woonruimte:

woonruimte die nodig is voor de huisvesting van één huishouden, zoals woonkamer, slaapkamer, badkamer, keuken en bijkeuken.

1.70 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.71 risicovolle inrichting:

een inrichting waarvoor ingevolge het besluit externe veiligheid een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij in het bestemmingsplan toegelaten kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, of

een inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer afstanden gelden met het oog op de externe veiligheid, met uitzondering van gasdrukmeet- en regelstations.

1.72 schuilgelegenheid:

een in het buitengebied gelegen overdekte ruimte, die maximaal aan 3 zijden is omsloten door wanden, waarvan het/de betreffende dier(en) gebruik moet(en) kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter uit oogpunt van dierenwelzijn en waarbij nabij de schuilgelegenheden geen opslag is toegestaan.

1.73 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.74 seksuele dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen.

1.75 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen/constructies met als doel het gewas te forceren tot meer groei en of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel het vervroegen als het verlaten van de teelt ten opzichte van de normale open teelt en/of het beschermen van het gewas tegen weersinvloeden, ziekten en plagen hetgeen leidt tot een beter kwaliteit van het product.

1.76 terras:

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijsen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.77 tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders:

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

1.78 tijdelijke teeltondersteunende voorziening:

teeltondersteunende voorzieningen die korter dan 6 maanden, al dan niet aaneengesloten in het jaar aanwezig zijn.

1.79 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.80 voorgevel:

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, die gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.81 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.82 voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn getrokken langs de voorgevel van een gebouw en het verlengde daarvan danwel ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'.

1.83 voorzieningen van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.84 wabo:

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.85 waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.86 wet/wettelijke regelingen:

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., worden de regelingen bedoeld zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.87 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

1.88 woonunit:

een te verplaatsen/verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen.

1.89 zolder:

ruimte onder een kap voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen.

1.90 zoneringsplichtige inrichtingen:

inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2.1, sub 3, van het Besluit omgevingsrecht.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de loodrechte afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat perceel voorkomend bouwwerk.

2.2 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 het bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

- a. vanaf het peil loodrecht tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. wordt de bouwhoogte van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf.

2.5 de breedte, diepte c.q. lengte van bouwwerken:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.8 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.

2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk:

- a. voor bouwwerken met wanden: 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;
- b. voor bouwwerken zonder wanden (open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken geen gebouwen zijnde): de overdekte grondoppervlakte (gemeten loodrecht onder het dakoppervlak).

2.11 peil:

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een woonwagen, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van de bestaande verharding van de standplaats;
- d. voor een bouwwerk ten behoeve van spoorwegdoeleinden: de bovenkant van de spoorstaaf.

2.12 ondergeschikte bouwdelen:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,50 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch grondgebruik;
- behoud en bescherming onverharde en halfverharde wegen;
- de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- behoud en ontwikkeling van recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- nutsvoorzieningen;
- inritten, erven en terreinen;
- erfbeplanting;
- tuinen bij bedrijfswoningen;
- wegen en paden;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken binnen de gehele bestemming

Binnen de gehele bestemming mogen uitsluitend worden gebouwd:

- bestaande bebouwing, met dien verstande dat de bestaande bebouwing op een legale wijze tot stand is gekomen, met in achtneming van het bepaalde in artikel ;
- gebouwen van openbaar nut, zoals trafo's, abri's, schakelstations, meet- en regelstations;
- teeltondersteunende voorzieningen, uitsluitend in de vorm van afdekfolie en minitunnels;
- andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming zoals bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het recreatief medegebruik (o.a. zitbanken en wegwijzers), openbaar nut en verkeersgeleiding en niet zijnde andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen mestplaten, hooibergen, mestsilo's, sleufsilo's, voedersilo's, kuilvoeropslag e.d.;

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 3.2.1, gelden de volgende regels:

- de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m ²	Maximale inhoud in m ³
Teeltondersteunende voorzieningen, in de vorm van afdekfolie en minitunnels	n.v.t.	0,5	Geen beperking	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak	n.v.t.	1,50	n.v.t.	n.v.t.

Gebouwen van openbaar nut, zoals trafo's,abri's, schakelstations, meet- en regelstations	2,7	3,5	15	Geen beperking
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming zoals bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het recreatief medegebruik (o.a. zitbanken en wegwijzers), openbaar nut en verkeersgeleiding	n.v.t.	2, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de openbare verkeersverlichting niet meer dan 6 mag bedragen.	Geen beperking	Geen beperking
Overkappingen buiten het bouwvlak	n.v.t.	2	40 m ² per ha	Geen beperking
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.

- b. indien de bestaande bebouwing afwijkt van het bepaalde onder a dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van waarborging van de brandveiligheid, rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen en overige nadere eisen ten aanzien van externe veiligheid in het algemeen, bijvoorbeeld ten aanzien van de oriëntatie van gebouwen en toegang en vluchtwegen, de bereikbaarheid van het perceel en bouwkundige maatregelen ter beperking van de effecten van bijvoorbeeld een ongeval met gevaarlijke stoffen, alsmede ter voorkoming van hoge personendichtheden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Schuilgelegenheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 ten behoeve van het realiseren van schuilgelegenheden, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De schuilgelegenheid is noodzakelijk uit het oogpunt van dierenwelzijn;
- De schuilgelegenheid wordt uitsluitend gebruikt voor hobbymatig (agrarisch) gebruik;
- Het perceelsoppervlak bedraagt minimaal 5.000 m² en grenst niet aan het huisperceel van de eigenaar;
- De schuilgelegenheid wordt aan de rand van perceel opgericht;
- De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m² en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- Eén wand van de schuilgelegenheid dient open te zijn;
- De landschappelijke- en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- De wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS mogen niet worden aangetast;
- Er mag geen buitenopslag plaatsvinden;
- De schuilgelegenheid mag niet worden voorzien van bouwwerken, zoals een rijbak, stapmolen, stro- en hooiopslag en parkeerplaats voor een paardentrailer;
- Aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in 14.3.3.

3.4.2 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 ten behoeve van het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen direct aansluitend aan het bouwvlak te worden gerealiseerd, tenzij is aangetoond dat er geen mogelijkheden zijn om teeltondersteunende voorzieningen direct aansluitend aan het bouwvlak te realiseren;
- b. De tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 maanden per jaar aanwezig zijn en na afloop geheel worden verwijderd;
- c. Aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 14.3.2;
- d. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan in de beekdalen zoals zijn weergegeven op kaart 4c van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

3.4.3 Hagelnetten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 ten behoeve van het oprichten van hagelnetten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Hagelnetten niet zijn toegestaan in de beekdalen zoals zijn weergegeven op kaart 4c van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg;
- b. De hagelnetten dienen landschappelijk te worden ingepast. Dit betekent in ieder geval dat netten niet mogen doorlopen tot aan de grond en voorts dat er randvoorwaarden kunnen worden gesteld aan de zichtbaarheid van de hagelnetten. Bij het toetsen van de toelaatbaarheid zijn, mede met het oog op de zichtbaarheid, de volgende aspecten van belang:
 1. zicht op de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
 2. beschrijving van de locaties waar de hagelnetten geplaatst worden;
 3. invloed van het reliëf op de zichtbaarheid;
 4. het gebruikte (constructie)materiaal voor de netten;
 5. de aangevraagde oppervlakte hagelnetten;
 6. de ligging ten opzichte van wegen, paden, dorpen en bebouwing.
- c. Er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de omliggende waarden en functies;
- d. De bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond.

3.4.4 Hogere bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 ten behoeve van het vergroten van de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak tot ten hoogste 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De grotere bouwhoogte is noodzakelijk in verband met de bestemming;
- b. De erfafscheidingen mogen niet gesloten zijn;
- c. De landschappelijke waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. De wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS mogen niet worden aangetast;
- e. Het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 9.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- c. seksuele dienstverlening;
- d. permanente bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken en recreatieve verblijven (bv. vakantieappartement/vakantiewoning) betreft;
- e. bewoning als inwoning;
- f. het beoefenen van lawaaisporten;
- g. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- h. het stallen van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen buiten het bouwvlak;
- i. de inname van mest van derden.

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

3.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 3.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
- b. Het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas;
- c. Het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- d. Het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.

3.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 3.6.1 is niet van toepassing:

- a. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- b. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
- c. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
- d. op gronden welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

3.6.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen en, wanneer mogelijk, een positieve bijdrage wordt geleverd aan de aanwezige cultuurhistorisch-landschappelijke waarden.

3.6.4 Advies

Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld onder artikel 3.6.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat:
 1. het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 is het bouwen van nieuwe woningen, anders dan vervangende nieuwbouw, niet toegestaan, tenzij één woning wordt gerealiseerd binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwe woning';
- b. aan huis verbonden beroep in de woning en/of bijbehorend bouwwerk, mits:
 1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 2. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m²;
 3. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. één paardenbak per bestemmingsvlak waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 800 m²;
- d. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;

met de daarbij behorende:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. inritten, erven en terreinen;
- g. tuinen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. wegen en paden;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m ²	Maximale inhoud in m ³	Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m
Woning	6,6	11	geen beperking	750	5

Bijbehorende bouwwerken	3,5	5,5	70, met dien verstande dat binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1' het oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 375 m ² binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 2' het oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 400 m ²	Geen beperking	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	n.v.t.	1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Antennes, uitsluitend toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van de woning	n.v.t.	12	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Overkappingen	n.v.t.	3	40	n.v.t.	n.v.t.
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

- b. bijbehorende bouwwerken zijn enkel toegestaan achter de voorgevelrooilijn van de woning, met dien verstande dat de afstand van de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan tot het bijbehorende bouwwerk niet minder dan 5 mag bedragen;
- c. de afstand van de meeste nabijgelegen gevel van bijbehorende bouwwerken tot de woning mag niet meer dan 40 m bedragen;
- d. herbouw van bestaande woningen is, voorzover het de situering van de woning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voor zover:
1. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenteën;
 2. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
 3. de bouwwijze (vrijstaand of aangegebouwd) van de te herbouwen woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
 4. de overige bepalingen ingevolge lid 4.2 in acht wordt genomen.
- e. nieuwe woningen mogen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – nieuwe woning', met dien verstande dat maximaal het vermelde aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' wordt

4.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van waarborging van de brandveiligheid, rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen en overige nadere eisen ten aanzien van externe veiligheid in het algemeen, bijvoorbeeld ten aanzien van de oriëntatie van gebouwen en toegang en vluchtwegen, de bereikbaarheid van het perceel en bouwkundige maatregelen ter beperking van de effecten van bijvoorbeeld een ongeval met gevaarlijke stoffen, alsmede ter voorkoming van hoge personendichtheden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Vergroten van de inhoud van woningen bij sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2 ten behoeve van het vergroten van de inhoud van woningen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, uitgezonderd de bij recht toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.
- b. De vergroting van de woningen mag niet meer bedragen dan is weergegeven in de navolgende tabel, tot een maximum inhoud van de woning van 1.250 m³.

Gesloopte oppervlakte voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen	Extra uitbreiding van de woning in m ³
0 - 500 m ²	0,5 m ³ per gesloopte m ²
500 - 750 m ²	0,35 m ³ per gesloopte m ²
> 750 m ²	0,20 m ³ per gesloopte m ²

4.4.2 Verkleinen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2 ten behoeve van het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot minimaal 2,5 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De uitbreiding mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven.
- b. De afstand tot kassen en boomgaarden van derden dient ten minste 50 m te bedragen.
- c. De situatie is uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.
- d. Er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de bestaande landschappelijke waarden.

4.4.3 Bouwen in de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2 sub a ten behoeve van het bouwen in de zijdelingse perceelsgrens, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De uitbreiding mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven.
- b. De afstand tot kassen en boomgaarden van derden dient ten minste 50 m te bedragen.
- c. De situatie is uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.
- d. Er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de bestaande landschappelijke waarden.

4.4.4 Hogere bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2 ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn tot maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er mag geen sprake zijn van aantasting van de bestaande landschappelijke waarden.
- b. Voor zover de erfafscheiding hoger wordt dan 1,5 m dient deze hogere maat te worden uitgevoerd in een open constructie (zoals een spijlenhekwerk).

4.4.5 Uitbreiden woning ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2 sub a ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de woning en de bijbehorende bouwwerken met ten hoogste 75 m³ ten behoeve van mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De goothoogte van de uitbreiding mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m.
- b. De uitbreiding dient zich te beperken tot de begane grondbouwlaag. Een kapconstructie kan echter worden toegestaan indien dit uit architectonisch en beeldkwalitatief oogpunt geboden is.
- c. Er mag geen extra woning worden gecreëerd. Er moet dus sprake blijven van één woning: door de uitbreiding mogen niet twee volledig gescheiden of gemakkelijk te scheiden wooneenheden ontstaan met elk alle voor een huishouden benodigde voorzieningen.
- d. De cultuurhistorische en architectonische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- e. Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.

4.4.6 Herbouwen van een woning buiten de bestaande funderingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2 ten behoeve van het toestaan van het herbouwen van een woning buiten de bestaande funderingen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er vindt op enig punt aansluiting plaats op de bestaande funderingen; dit betekent dat de nieuwe situering van de te herbouwen woning in ieder geval aan dient te sluiten op de voormalige situering.
- b. De nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbaar.
- c. De nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Algemeen

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 9.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het gebruik van een verdieping ten behoeve van mantelzorg.

4.5.2 Landschappelijke inpassing (voorwaardelijke verplichting)

Binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwe woning' gelegen binnen de bestemming Wonen - 1, mag de nieuw te bouwen woning gebruikt worden, mits de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 3 Landschappelijk inpassingplan is gerealiseerd binnen 1 jaar na gereedmelding van de nieuwe woning en de inpassing kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing'.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk onder de volgende voorwaarden:

- a. De woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd.
- b. Maximaal mag 1/3 van het totale vloeroppervlak van de aanwezige bebouwing worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep c.q. bedrijf, met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen.
- c. Uitoefening van de activiteit vindt uitsluitend plaats op de begane grond.
- d. De woning blijft voldoen aan de Woningwet, het Bouwbesluit en de bouwverordening.
- e. Het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat de gebruiker van de woning ook de beroeps- / bedrijfsmatige activiteit ontplooit.
- f. Het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag ook geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen. Ook mag de activiteit geen industriële handelingen inhouden, evenmin is een seksinrichting toegestaan.
- g. Het gebruik levert geen ernstige hinder op voor de agrarische bedrijven in de omgeving.
- h. Geen medewerking wordt verleend aan bedrijven, anders dan voorkomend in milieucategorie 1 of 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, danwel naar aard, omvang en invloed op de omgeving daaraan gelijkgesteld.
- i. Het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten; buitenopslag is niet toegestaan.
- j. Detailhandel mag niet plaatsvinden, tenzij het gaat om ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit dat direct verband houdt met het aan huis verbonden beroep c.q. bedrijf.
- k. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans.
- l. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, tenzij op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

4.6.2 bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 voor de uitoefening van een bed & breakfast onder de volgende voorwaarden:

- a. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woonbebouwing (al dan niet als onderdeel van een agrarisch bedrijf) inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in lid 4.2 maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
- b. de afstand tot de gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwonwikkelingsgebied' bedraagt ten minste 250 m;
- c. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
- d. de activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie. Deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
- e. maximaal 40% van het totale woonoppervlak van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken mag, tot een maximum van 100 m², worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
- f. de bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Het hebben van een aparte kookgelegenheid is daarom niet toegestaan;
- g. ter voorkoming van (permanente) bewoning wordt een maximum verblijfsduur gehanteerd van twee weken;
- h. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 8;
- i. de activiteiten mogen geen onevenredige afbreuk veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- j. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend. Tijdens het nachtverblijf dien(t) en de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;

- k. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
- l. het parkeren van vervoermiddelen dient op eigen terrein plaats te vinden. De parkeernorm bedraagt 1 parkeerplaats per kamer.

4.6.3 Nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten zoals zijn opgenomen in Bijlage 2 Nevenactiviteiten functieveranderingen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Nevenactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande gebouwen, met uitzondering van een theetuin en een terras.
- b. Ondergeschikte en onzelfstandige horeca is toegestaan, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m², met uitzondering van een theetuin en een terras.
- c. De vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bedraagt niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning en de daarbij bijbehorende bouwwerken tot een maximum van de oppervlakte zoals opgenomen in Bijlage 2 Nevenactiviteiten functieveranderingen.
- d. De totale oppervlakte van nevenactiviteiten per woning mag niet meer bedragen dan 100 m².
- e. Detailhandel is toegestaan, mits enkel producten worden verkocht die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving zijn geproduceerd of bewerkt en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m².
- f. De nevenactiviteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.
- g. Er vindt een afweging plaats met betrekking tot externe veiligheid waarbij indien nodig een verantwoording groepsrisico wordt gedaan en advies van de Veiligheidsregio wordt ingewonnen. Indien nodig kunnen hierover voorwaarden aan de afwijking worden verbonden.
- h. De verkeersaantrekkende werking is afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.
- i. Het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.
- j. Buitenopslag is niet toegestaan.
- k. Aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 14.3.3.
- l. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, tenzij op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

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

Niet van toepassing voor deze bestemming.

4.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing voor deze bestemming.

4.9 Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing voor deze bestemming, behoudens de wijzigingsregels van artikel 12.

Artikel 5 Wonen - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. bestaande, legaal aanwezige aan-huis-verbonden-beroepen of -bedrijven;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. bijbehorende voorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. De bestaande woningen mogen met inachtneming van de onderstaande planregels worden gehandhaafd, hersteld, vervangen, veranderd en uitgebreid;
- b. Het aantal woningen mag niet toenemen en splitsing van bestaande woningen in twee of meer afzonderlijke woningen is niet toegestaan, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan aangeduid op de verbeelding middels aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. De woningen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd en één gevel wordt geplaatst in, of tot maximaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn;
- d. Ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' en 'maximum bouwhoogte' opgenomen maximale hoogten;
- e. Per bouwvlak mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd;
- f. De zijgevel wordt minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse bouwperceelsgrens geplaatst, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. Deze dienen in het achtererfgebied te worden gebouwd, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter bedraagt;
- b. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel maximaal 100 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel 500 m² of meer bedraagt, met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn en het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd;
- c. De goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter;
- d. De bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00 meter;
- e. De uiterste afstand van de voorgevel van bijbehorende bouwwerken tot de achtergevel van de woning bedraagt maximaal 40,00 meter.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten. Overkappingen zijn echter uitsluitend achter de voorgevelrooilijn toegelaten;
- b. De gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel

maximaal 40 m², met dien verstande dat het achter de achtergevelrooilijn en in het verlengde daarvan aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor maximaal 50% wordt bebouwd;

- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2,00 meter en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter;
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6,00 meter, met dien verstande dat per bouwperceel maximaal 1 vlaggenmast mag worden geplaatst;
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,30 meter;
- f. De bouwwerken geen gebouwen zijnde passen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming.

5.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ter waarborging van de externe veiligheid.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Uitbreiden van de woning voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.1 voor het uitbreiden van de woning voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

- a. De voorgevelrooilijn wordt met maximaal 3,00 meter overschreden;
- b. De grootste breedte van het gedeelte van de uitbreiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 40% van de breedte van de voorgevel van de woning;
- c. De oppervlakte van het gedeelte van de uitbreiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 10 m²;
- d. De goothoogte van de uitbreiding bedraagt maximaal 3,30 meter;
- e. De verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
- f. Het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast.

5.4.2 Derde bouwlaag op de woning in plaats van een kap

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.1 voor het realiseren van een derde bouwlaag op de woning in plaats van een kap, onder de volgende voorwaarden:

- a. De oppervlakte van de derde bouwlaag beslaat maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag;
- b. De voorgevel van de derde bouwlaag ligt minimaal 2,00 meter achter de voorgevel van de onderliggende bouwlaag;
- c. De hoogte van de voorgevel van de onderliggende bouwlaag c.q. bouwlagen bedraagt maximaal 7,00 meter;
- d. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 meter;
- e. Het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
- f. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

5.4.3 Verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.1 voor het verkleinen van de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens onder de volgende voorwaarden:

- a. Het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
- b. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
- c. De verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
- d. Voor zover niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, wordt een minimale afstand van 1,00 meter aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens.

5.4.4 Oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2 voor het oprichten van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

- a. Indien het een garage betreft, bedraagt de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter;
- b. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

5.4.5 Oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.3 voor het oprichten van een overkapping voor de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

- a. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 9.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. permanente of tijdelijke bewoning van bijbehorende bouwwerken door een huishouden anders dan dat van de hoofdeigenaar/gebruiker;
- b. kamerbewoning;
- c. inwoning.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk onder de volgende voorwaarden:

- a. De woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
- b. De woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
- c. Degene die eigenaar/gebruiker is van de woning is ook degene die het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitoefent;
- d. Maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met een maximum van 50 m² in het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk;
- e. Het gebruik levert geen ernstige hinder op voor het woonmilieu c.q. doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de woning of de buurt;
- f. Geen medewerking wordt verleend aan bedrijven, anders dan voorkomend in milieucategorie 1 of 2 van

de Lijst van bedrijfsactiviteiten, danwel naar aard, omvang en invloed op de omgeving daaraan gelijkgesteld;

- g. Uitoefening van de activiteit vindt uitsluitend plaats op de begane grond;
- h. Er vindt geen detailhandel plaats, behoudens van ondergeschikte aard in ter plaatse vervaardigde of aan het bedrijf of beroep gelieerde producten;
- i. Er mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden.

5.6.2 bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 voor de uitoefening van een bed & breakfast onder de volgende voorwaarden:

- a. De bed & breakfast-voorziening dient binnen de woonbebouwing (al dan niet als onderdeel van een agrarisch bedrijf) inclusief bijbehorende bouwwerken te worden gerealiseerd. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht om de bed & breakfast-voorziening te kunnen realiseren, mits deze bijbehorende bouwwerken passen binnen de in lid 5.2.2 maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
- b. De stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
- c. De activiteiten dienen ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie; deze dienen kleinschalig van omvang te zijn en te passen in de directe omgeving;
- d. Maximaal 40% van het totale woonoppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
- e. De bed & breakfast-voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Het hebben van een aparte kookegelegenheid is daarom niet toegestaan;
- f. Permanente bewoning is niet toegestaan; ter voorkoming van permanente bewoning is de maximum verblijfsduur op 2 weken gesteld;
- g. Het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt binnen het stedelijk gebied 4;
- h. De activiteiten mogen geen onevenredige afbreuk veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- i. De bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het nachtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
- j. Er ontstaan geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
- k. Het parkeren van vervoermiddelen dient op eigen terrein plaats te vinden, tenzij in de directe omgeving in openbaar gebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en dit niet leidt tot onevenredige hinder voor de woonomgeving. De parkeernorm bedraagt in beide gevallen 1 parkeerplaats per kamer.

5.6.3 Afhankelijkewoonruimte (inwoning)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.5 voor het gebruik van een deel van de woning of bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), onder de volgende voorwaarden:

- a. De bebouwingsmogelijkheden worden met maximaal 30 m² in één bouwlaag overschreden;
- b. De afhankelijke woning is met de hoofd woning verbonden en er is geen sprake van woningsplitsing;
- c. Het karakter van de omringende bebouwingsstructuur wordt niet aangetast;
- d. Het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen wordt niet onevenredig aangetast;

- e. De bereikbaarheid van algemene en nutsvoorzieningen is gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
- f. Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

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

Niet van toepassing voor deze bestemming.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden gelegen in droge en natte landschappen met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde; danwel een provinciaal aandachtsgebied met hoge en/of middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Binnen de dubbelbestemming

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

6.2.2 Binnen de overige bestemmingen

Voor het bouwen binnen de andere daar voorkomende bestemmingen zijn de desbetreffende regels behorende bij die bestemmingen van toepassing, met dien verstande, dat indien de bodemverstoring als gevolg van het bouwen dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 500 m² de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

- a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of;
- b. de archeologische waarden door de beoogde bouwwerkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

6.2.3 Uitzonderingen

Het indienen van een ingevolge artikel 6.2.2 vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

6.2.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 6.2.2 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde bouwwerkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemversturende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit het onderzoek als bedoeld in artikel 6.2.2 of artikel 6.7.3 gebleken, dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing voor deze bestemming, behoudens de algemene afwijkingsregels van artikel 11.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing voor deze bestemming, behoudens de algemene gebruiksregels van artikel 9.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing voor deze bestemming, behoudens de algemene afwijkingsregels van artikel 11.

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

6.7.1 Verbod

Het is verboden op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

- a. grondbewerkingen, zoals het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het slopen van funderingen;
- c. het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen of verbreden van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard, danwel het rooien hiervan waarbij stobben worden verwijderd.

6.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 6.7.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunningvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. waarbij de bodemverstoring beperkt is tot maximaal 40 cm onder maaiveld.

6.7.3 Archeologisch onderzoek

Indien een omgevingsvergunning vereist is, de bodemverstoring als gevolg van de werken/werkzaamheden dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen of zullen worden verstoord naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld of waaruit blijkt dat:

- a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden gewaarborgd of;
- b. de archeologische waarden door de beoogde werken/werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

6.7.4 Uitzonderingen op de onderzoeksplicht

Het indienen van een ingevolge artikel 6.7.3 vereist archeologisch onderzoek kan achterwege blijven, indien de archeologische waarde of verwachtingswaarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

6.7.5 Regels omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 6.7.3 genoemde rapport blijkt dat archeologische waarden van de gronden door de beoogde werken/werkzaamheden kunnen of zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

6.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing voor deze bestemming.

6.9 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door op een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden;
- c. aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veiliggesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene regels

8.1.1 Algemeen

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daardoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met daarbij behorende perceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan het plan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

8.2 Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen

8.2.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

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

8.2.2 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. Het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. In aanvulling op het bepaalde onder a en b is, voor zover passend binnen de betreffende bestemmingsomschrijving, maximaal 1 niet-overdekt zwembad per bouwperceel toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3,00 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken als opgenomen in de planregels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- d. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,00 meter onder peil;
- e. Bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze planregels geldende bebouwingspercentages, of van het maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

8.2.3 Afwijken ten behoeve van ondergrondse bouwdiepte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 8.2.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10,00 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
- c. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen niet onevenredig wordt aangetast.

8.3 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

8.3.1 Parkeernormen

In, op of onder gebouwen dan wel het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen opgenomen in de bij deze regels behorende Bijlage 4 Parkeerkencijfers worden nageleefd.

8.3.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 8.3.1 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.

8.3.3 Laad- en losruimte

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

8.3.4 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.3.1 en 8.3.3 indien aangetoond is dat in de directe omgeving (een straal van circa 250 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

8.3.5 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.

8.4 Milieu

8.4.1 Wegverkeerslawaaï

Geluidsgevoelige objecten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder (geluidsgevoelige gebouwen en terreinen) mogen, onverminderd het bepaalde in de bouwregels per bestemming, slechts worden opgericht indien en voor zover wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet Geluidhinder.

8.5 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

8.5.1 Bestaande maten en hoeveelheden bedragen meer

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.5.2 Bestaande maten en hoeveelheden bedragen minder

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.5.3 (Her)oprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 8.5.1 en artikel 8.5.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruiksverbod

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

9.2 Voorbeelden van strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan, het gebruiken, te doen of laten gebruiken van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van:

- a. het al dan niet ten verkoop opslaan van gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, die bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. een seksinrichting, escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 'milieuzone - roerdalslenk'

10.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - roerdalslenk' is het niet toegestaan om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30,00 meter beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 30,00 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- c. een bodemenergiesysteem op te richten, die dieper reikt dan 30,00 meter beneden het maaiveld;
- d. boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0,00 tot 3,00 meter beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet.

10.1.2 Uitzonderingen

De in artikel 10.1.1 gestelde verboden gelden niet voor:

- a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
- b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

10.1.3 Afwijken van de verbodsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 10.1.1 als gewaarborgd is dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor de grondwaterwinning en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf gehoord is.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijken van de planregels

Het bevoegd gezag kan middels het verlenen van een omgevingsvergunning, met inachtneming van de procedure zoals aangegeven in artikel 13.1, afwijken van de planregels:

- a. voor het overschrijden van in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud etc.) en percentages tot maximaal 10% van die maten en percentages, met dien verstande dat:
 1. dit niet geldt wanneer reeds op grond van deze regels al anderszins kan worden afgeweken;
 2. niet kan worden afgeweken van de minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud etc.) en percentages voor (bedrijfs)gebouwen zoals opgenomen in de tabellen in artikel 3.2.2 onder a, artikel 4.2 onder a;
- b. voor het in geringe mate overschrijden van het bouwvlak, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. voor de bouw van een luifel of erker aan de voorgevel van een hoofdgebouw, mits:
 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
 2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 3. de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 4. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
 5. de luifel of erker stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- d. voor de bouw van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, mits:
 1. het bruto-vloeroppervlak niet groter is dan 25 m²;
 2. er sprake is van maximaal één bouwlaag;
 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
- e. het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 5,00 m, mits:
 1. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
 2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd wordt;
- f. ten behoeve van het oprichten van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 20 m;
- g. ten behoeve van het oprichten van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40 m;
- h. betrekking hebbende op (bedrijfs)woningen voor het uitbreiden van de woning met een afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg met dien verstande dat:
 1. de bebouwingsmogelijkheden met niet meer dan 30 m² in één bouwlaag worden overschreden;
 2. de afhankelijke woning met de hoofd woning is verbonden en er geen zelfstandige woning gerealiseerd wordt;
 3. het karakter van de omringende bebouwingsstructuur niet mag worden aangetast;
 4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden;
 5. de bereikbaarheid voor algemene en nutsvoorzieningen moet zijn gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
 6. er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

11.2 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in de artikelen 'Agrarisch', 'Wonen - 1' ten behoeve van het realiseren van een paardenbak buiten het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen - 1' en buiten het bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch', met dien verstande dat:

- a. de paardenbak achter de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs)woning, aansluitend aan bestaande bebouwing dan wel direct aansluitend aan achterzijde van bouwperceel, dient te worden gesitueerd;
- b. de oppervlakte van een paardenbak behorende bij een woning niet meer mag bedragen dan 800 m²;
- c. de afstand van de paardenbak tot de (bedrijfs)woning van derden niet minder dan 25 m mag bedragen;
- d. er maximaal 1 paardenbak per (bedrijfs)woning is toegestaan;
- e. een stadmolen bij de paardenbak buiten het bouwvlak of bestemmingsvlak niet is toegestaan;
- f. de bouwhoogte van de omheining bij de paardenbak niet meer dan 1,80 m bedraagt;
- g. lichtmasten bij paardenbak buiten het bouwvlak of het bestemmingsvlak zijn niet toegestaan;
- h. aangetoond is dat de landschappelijke en ruimtelijke inpassing op een zorgvuldige wijze plaatsvindt, waarbij wordt aangetoond op welke wijze wordt voldaan aan de te leveren verbetering van de omgevingskwaliteit zoals bedoeld in artikel 14.3.3;
- i. de afstand van de paardenbak tot beschermde gebieden op grond van Natuurbeschermingswet 1998 niet minder dan 100 m mag bedragen;
- j. er mag geen sprake mag zijn van onevenredige hinder voor omwonenden dan wel geen sprake van schade aan aangrenzende natuur- en landschapswaarden.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Overschrijdingbestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 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;
- 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;
- c. de overschrijdingen als bedoeld sub a en b mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Procedure afwijking

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit in de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

13.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a. Het voornemen, waarbij toepassing wordt gegeven aan het stellen van nadere eisen, ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretaris ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
- c. De bekendmaking houdt in mededeling van de mogelijkheid voor belanghebbenden tot het indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het voornemen gedurende de onder a genoemde termijn.
- d. Indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
- e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede en maken het besluit op de voorgeschreven wijze bekend.

13.3 Procedure wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de procedure als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

13.4 Procedure omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uit maakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Verleende omgevingsvergunningen, vrijstellingen of ontheffingen

Een omgevingsvergunning, vrijstelling of ontheffing die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is verleend voor een activiteit waarvoor ingevolge deze regels een omgevingsvergunning is vereist wordt gelijkgesteld met een zodanige omgevingsvergunning.

14.2 Voorrangsregels

14.2.1 Voorrangsregels

Indien bij het gebruik van de gronden voor bebouwing en anders dan voor bebouwing als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 5 op deze gronden tevens een dubbelbestemming van toepassing is, geldt primair het bepaalde met betrekking tot de dubbelbestemming.

14.3 Kwaliteitsregels

14.3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan maakt nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied mogelijk. Deze ontwikkelingen dienen gecombineerd te worden met een kwaliteitsverbetering. Om deze kwaliteitsverbeteringen te kunnen bereiken worden twee instrumenten ingezet:

- a. ruimtelijke kwaliteit 'landschappelijke inpassing' voor agrarische ontwikkelingen;
- b. ruimtelijke kwaliteit 'kwaliteitsbijdrage' voor overige ontwikkelingen.

a Agrarische ontwikkelingen: 'Landschappelijke inpassing'

Het instrument ruimtelijke kwaliteit agrarisch: 'Landschappelijke inpassing' is van toepassing op agrarische bedrijven. Ten behoeve van de uitbreiding van bebouwing binnen het agrarische bouwvlak is het instrument van toepassing via de nadere eisen. Wanneer er sprake is van een uitbreiding van het agrarische bouwvlak en het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen buiten het agrarische bouwvlak is het instrument van toepassing via de afwijkings- danwel wijzigingsbevoegdheid.

b Overige ontwikkelingen: 'Kwaliteitsbijdrage'

Het instrument ruimtelijke kwaliteit: 'Kwaliteitsbijdrage' is van toepassing voor overige ontwikkelingen in het buitengebied. Op hoofdlijnen betreft het:

- a. functie- en gebruikswijzigingen;
- b. het ontwikkelen van nevenactiviteiten;
- c. uitbreidingen van bestaande situaties.

Het instrument is van toepassing via de afwijkings- danwel wijzigingsbevoegdheid.

14.3.2 Agrarische ontwikkelingen: 'Landschappelijke inpassing'

a Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd medewerking te verlenen aan de in dit bestemmingsplan opgenomen afwijkings-, wijzigings- en nadere eisenregels ten behoeve van de ontwikkeling van agrarische bedrijven, onder de voorwaarde dat naast de reeds in de betreffende regels opgenomen voorwaarden, tevens wordt voldaan aan de van toepassing zijnde onderstaande 'Landschappelijke inpassing':

Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen een viertal kwaliteitspakketten:

Basiskwaliteit	= nieuwe bebouwing en verharding en/of plek waar functiewijziging plaatsvindt, moet goed worden ingepast.
Basiskwaliteit Plus	= 10% van de totale oppervlakte van het bouwvlak na uitbreiding. Wanneer nieuwe verharding (deels) buiten het bouwvlak is gelegen dan dient deze oppervlakte meegerekend te worden.
Basiskwaliteit Plus met aanvullende kwaliteitsverbetering	= 10% van de totale oppervlakte van het bouwvlak na uitbreiding x 1,5. Wanneer nieuwe verharding (deels) buiten het bouwvlak is gelegen dan dient deze oppervlakte meegerekend te worden.
Basiskwaliteit Plus met aanvullende kwaliteitsverbetering Plus	= 10% van de totale oppervlakte van het bouwvlak na uitbreiding x 2. Wanneer nieuwe verharding (deels) buiten het bouwvlak is gelegen dan dient deze oppervlakte meegerekend te worden.

In onderstaande tabel is aangegeven bij welke uitbreidingssituatie welk pakket van toepassing is (aangeduid met een 'X'). Tevens is aangegeven of advies gevraagd moet worden bij de regionale kwaliteitscommissie.

Agrarische ontwikkeling	Basiskwaliteit	Basiskwaliteit plus	Basiskwaliteit plus en aanvullende kwaliteits-verbetering	Basiskwaliteit plus en aanvullende kwaliteits-verbetering plus	Advies kwaliteitscommissie
Uitbreiding bebouwing binnen bestaand agrarisch bouwvlak.	X	-	-	-	Nee
Uitbreiding bebouwing binnen bestaand agrarisch bouwvlak alsmede vergroten agrarisch bouwvlak.Onder referentiemaat (1,5 ha)	-	X	-	-	Nee
Uitbreiding bebouwing binnen bestaand agrarisch bouwvlak alsmede vergroten agrarisch bouwvlak.Onder referentiemaat (1,5 ha) Gelegen binnen Landduinen, Beekdalen en bufferzones in Oude Ontginningen, zoals aangeduid op de kaart in Bijlage 5 Landschapstypen en kenmerken.	-	-	X	-	Ja
Uitbreiding bebouwing binnen bestaand agrarisch bouwvlak alsmede vergroten agrarisch bouwvlak. Boven referentiemaat (1,5 ha).	-	-	X	-	Ja

Uitbreiding bebouwing binnen bestaand agrarisch bouwvlak alsmede vergroten agrarisch bouwvlak. Boven referentiemaat (1,5 ha). Gelegen binnen Landduinen, Beekdalen en bufferzones in Oude Ontginningen, zoals aangeduid op de kaart in Bijlage 5 Landschapstypen en kenmerken.	-	-	-	X	Ja
--	---	---	---	---	----

b Basiskwaliteit

Wanneer het pakket 'Basiskwaliteit' van toepassing is, dient de volgende kwaliteit gerealiseerd te worden:

1. De uitbreiding van de bebouwing en verharding en/of de plek waar de functiewijziging plaatsvindt dient landschappelijk en ruimtelijk te worden ingepast aan de hand van een inpassingsplan. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in Bijlage 5 Landschapstypen en kenmerken.
2. Voorzieningen ter voorkoming van problematiek op het gebied van hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/verharding. Afhankelijk van de situatie kan dat infiltratie of retentie zijn.

Verdiscontering kan plaatsvinden met eerder gerealiseerde landschappelijke en ruimtelijke inpassingen.

c Basiskwaliteit Plus

Wanneer het pakket 'Basiskwaliteit Plus' van toepassing is, dient de volgende kwaliteit gerealiseerd te worden:

1. De uitbreiding van de bebouwing en verharding en/of de plek waar de functiewijziging plaatsvindt dient landschappelijk en ruimtelijk te worden ingepast aan de hand van een inpassingsplan. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in Bijlage 5 Landschapstypen en kenmerken.
2. Voorzieningen ter voorkoming van problematiek op het gebied van hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/verharding. Afhankelijk van de situatie kan dat infiltratie of retentie zijn.
3. Eén of meerdere van de onderstaande kwaliteitsverbeterende maatregelen - nader omschreven bij het van toepassing zijnde landschapstype in Bijlage 5 Landschapstypen en kenmerken - mag danwel mogen onderdeel uitmaken van de te realiseren kwaliteitsverbetering:
 - a. realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie;
 - b. lijnvormige beplantingselementen;
 - c. erfbeplantingen;
 - d. natuurontwikkeling;
 - e. ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
 - f. recreatieve ontsluiting;
 - g. verwijderen bebouwing;
 - h. saneren bedrijfsbebouwing;
 - i. stimuleren vernatting;
 - j. overgang kern-buitengebied;
 - k. andere nog niet genoemde maatregelen die de initiatiefnemer in de betreffende situatie kan treffen.

Verdiscontering kan plaatsvinden met eerder gerealiseerde landschappelijke en ruimtelijke inpassingen.

d Basiskwaliteit Plus met aanvullende kwaliteitsverbetering

Wanneer het pakket 'Basiskwaliteit Plus met aanvullende kwaliteitsverbetering' van toepassing is, dient de volgende kwaliteit gerealiseerd te worden:

1. De uitbreiding van de bebouwing en verharding en/of de plek waar de functiewijziging plaatsvindt dient landschappelijk en ruimtelijk te worden ingepast aan de hand van een inpassingsplan. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in Bijlage 5 Landschapstypen en kenmerken.
2. Voorzieningen ter voorkoming van problematiek op het gebied van hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/verharding. Afhankelijk van de situatie kan dat infiltratie of retentie zijn.
3. Eén of meerdere van de onderstaande kwaliteitsverbeterende maatregelen - nader omschreven bij het van toepassing zijnde landschapstype in Bijlage 5 Landschapstypen en kenmerken - moet(en) onderdeel uitmaken van de te realiseren kwaliteitsverbetering:
 - a. realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie;
 - b. lijnvormige beplantingselementen;
 - c. erfbeplantingen;
 - d. natuurontwikkeling;
 - e. ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
 - f. recreatieve ontsluiting;
 - g. verwijderen bebouwing;
 - h. saneren bedrijfsbebouwing;
 - i. stimuleren vernatting;
 - j. overgang kern-buitengebied;
 - k. andere nog niet genoemde maatregelen die de initiatiefnemer in de betreffende situatie kan treffen.

Verdiscontering kan plaatsvinden met eerder gerealiseerde landschappelijke en ruimtelijk inpassingen.

e Basiskwaliteit Plus met aanvullende kwaliteitsverbetering Plus

Wanneer het pakket 'Basiskwaliteit Plus met aanvullende kwaliteitsverbetering Plus' met aanvullende kwaliteitsverbetering' van toepassing is, dient de volgende kwaliteit gerealiseerd te worden:

1. De uitbreiding van de bebouwing en verharding en/of de plek waar de functiewijziging plaatsvindt dient landschappelijk en ruimtelijk te worden ingepast aan de hand van een inpassingsplan. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in Bijlage 5 Landschapstypen en kenmerken.
2. Voorzieningen ter voorkoming van problematiek op het gebied van hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/verharding. Afhankelijk van de situatie kan dat infiltratie of retentie zijn.
3. Eén of meerdere van de onderstaande kwaliteitsverbeterende maatregelen - nader omschreven bij het van toepassing zijnde landschapstype in Bijlage 5 Landschapstypen en kenmerken - moet(en) onderdeel uitmaken van de te realiseren kwaliteitsverbetering:
 - a. realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie;
 - b. lijnvormige beplantingselementen;
 - c. erfbeplantingen;
 - d. natuurontwikkeling;
 - e. ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
 - f. recreatieve ontsluiting;
 - g. verwijderen bebouwing;
 - h. saneren bedrijfsbebouwing;
 - i. stimuleren vernatting;
 - j. overgang kern-buitengebied;
 - k. andere nog niet genoemde maatregelen die de initiatiefnemer in de betreffende situatie kan treffen.

Verdiscontering kan plaatsvinden met eerder gerealiseerde landschappelijke en ruimtelijke inpassingen.

14.3.3 Overige ontwikkelingen: 'Kwaliteitsbijdrage'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd medewerking te verlenen aan de in dit bestemmingsplan opgenomen afwijkings- en wijzigingsregels, onder de voorwaarde dat naast de reeds in de betreffende regels opgenomen voorwaarden, tevens wordt voldaan aan de van toepassing zijnde onderstaande 'Kwaliteitsbijdrage':

Overige ontwikkelingen	Kwaliteitsbijdrage	Advies kwaliteitscommissie
<i>Gebiedseigenrecreatie en toerisme</i>		
Nieuwvestiging binnen VAB	Basiskwaliteit Plus, zoals bedoeld in artikel 14.3.2 sub c, waarbij 80% van de omtrek van de totale bestemmingsoppervlakte landschappelijk ingepast dient te worden.	Nee
Uitbreiding bestaande situatie	Aanleg groen (5x verhard en bebouwd oppervlak). Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in Bijlage 5 Landschapstypen en kenmerken.	Ja
Kleinschalig kampeerterrein	Basiskwaliteit Plus, zoals bedoeld in artikel 14.3.2 sub c, waarbij de landschappelijke inpassing van het kampeerterrein een omvang heeft van 10% van de totale oppervlakte van het kampeerterrein.	Nee, wanneer binnen agrarisch bouwvlak Ja, wanneer buiten agrarisch bouwvlak
<i>Uitbreiding in buitengebied van (niet-aan-)buitengebied gebonden bedrijven</i>		
Nieuwvestiging binnen VAB	Basiskwaliteit, zoals bedoeld in artikel 14.3.2 sub b.	Nee
Uitbreiding bestaande situatie binnen bestaand bouwvlak	Landschappelijke en ruimtelijke inpassing van de uitbreiding. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in Bijlage 5 Landschapstypen en kenmerken.	Nee
Uitbreiding bestaande situatie buiten bestaand bouwvlak	Basiskwaliteit Plus, zoals bedoeld in artikel 14.3.2 sub c.	Ja
<i>Overige gebouwde functies</i>		

	Landschappelijke en ruimtelijke inpassing van de schuilgelegenheid. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in Bijlage 5 Landschapstypen en kenmerken.	Nee
Nevenactiviteiten	Landschappelijke en ruimtelijke inpassing van de nevenactiviteit. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in Bijlage 5 Landschapstypen en kenmerken.	Nee
Huisvesting arbeidsmigranten	Landschappelijke en ruimtelijke inpassing van de huisvesting. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in Bijlage 5 Landschapstypen en kenmerken.	Nee
Functiewijziging	Basiskwaliteit zoals bedoeld in artikel 14.3.2 sub b.	Nee

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Molenweg 108 - Kerkstraat 100-100A te Koningsbosch' van de gemeente Echt-Susteren.

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

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