



BESTEMMINGSPLAN [REDACTED]

EN 9, [REDACTED]

REGELS

Opdrachtgever:

Projectnr:

Datum:

VKL038

17-9-2024

BESTEMMINGSPLAN

EN 9,

REGELS

Opdrachtgever:
Projectnr: VKL038
Rapportnr:
Status: vastgesteld
Datum: 17-9-2024

Opsteller:



Verificatie:



Validatie



T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Groen - Landschapselement	11
Artikel 4 Natuur	13
Artikel 5 Wonen	15
Artikel 6 Waterstaat - Attentiegebied EHS	19
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 8 Algemene bouwregels	22
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	23
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 12 Overige regels	28
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	31
Artikel 13 Overgangsrecht	31
Artikel 14 Slotregel	32

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Steeuwichtweg 7 en 9, Uden met identificatienummer NL.IMRO.1991.BPSteeuwichtweg7-VG01 van de gemeente Maashorst

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aan huis gebonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in een (bedrijfs)woning en bijbehorende bouwwerken metoverige zone - bebouwingsconcentratie behoud van de hoofdfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel

1.5 aardkundige waarden en kenmerken

waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen en vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem van belang zijn

1.6 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie

1.7 bebouwing

gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1.8 bebouwingsconcentratie

kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;

1.9 bed & breakfast

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

1.10 bedrijf / bedrijfsmatige activiteit

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-gebonden beroepen daaronder niet begrepen

1.11 bestaand

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

- omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan;
- d. In afwijking van het bepaalde onder a wordt onder oppervlakte van bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' verstaan de oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde die:
1. op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was, of
 2. mag worden gebouwd krachtens een vóór 21 september 2013 verleende vergunning, of
 3. is gebaseerd op een vóór 21 september 2013 ingediende volledige en ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan

1.12 bestemmingsvlak

geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde bouwperceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of bouwwerk geen gebouw zijnde, met een dak

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk

1.15 bouwperceel

aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningsvrije bouwwerken worden toegestaan

1.16 bouwvlak

geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge het planologisch regiem gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten

1.17 bouwwerk

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

1.18 bouwwerk geen gebouw zijnde (ander bouwwerk)

elk bouwwerk, dat niet toegankelijk is voor mensen, niet overdekt is en geen wanden heeft

1.19 bruto-vloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen, met inbegrip van de daartoe behorende bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen en dergelijke, met uitzondering van ondergrondse parkeervoorzieningen

1.20 detailhandel

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

1.21 erfbeplanting

visueel afschermdende, maskerende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie

1.22 escortbedrijf

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

1.23 extensieve beweiding

beweiding met een dusdanig lage intensiteit dat aan het begin van het nieuwe groeiseizoen circa 30% van de vegetatie niet is begraaasd en waarbij nadrukkelijk geen sprake is van bemesting, anders dan de aanwezige dieren;

1.24 extensief recreatief medegebruik

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

1.25 functie

doelinden ten behoeve waarvan gebruik van bouwwerken en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan

1.26 gebouw

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

1.27 groenvoorziening

voorziening voor de inrichting, het onderhoud en het beheer van flora en fauna, zoals boomgeleiders, wortelkratten, bloembakken, drainage- en sproeisystemen, faunatunnels, nestkastjes en dergelijke

1.28 hoofdfunctie

een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden als zodanig mag worden gebruikt

1.29 hoofdgebouw

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

1.30 landschapsinvesteringsregeling

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

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

1.31 landschappelijke waarden en kenmerken

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten

1.32 lokale wegen

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

1.33 milieuhygiënische uitvoerbaarheid

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

1.34 NAP

Nieuw Amsterdams Peil

1.35 nadere eis

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

1.36 nevenfunctie

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

1.37 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten

1.38 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

1.39 ondergronds bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde peil

1.40 onderkomen

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

1.41 paardenbak

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

1.42 parkeervoorziening

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van voertuigen

1.43 uitbreiding

vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak

1.44 voorgevel

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

1.45 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn waarin de oorspronkelijke voorgevel van een bouwwerk is gelegen, alsmede het verlengde daarvan voor zover gelegen binnen het bouwvlak

1.46 vrijwaringszone

gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en/of gebruik ten behoeve van een goed functioneren van bijvoorbeeld een weg

1.47 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.48 weg

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

1.49 woning

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

1.50 wonen

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsgrens.

2.2 bebouwingspercentage

het oppervlak van een bouwperceel 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 regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 hoogte van een windmolen

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.

2.7 inhoud van een bouwwerk

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

Voor de inhoud van een bouwwerk wordt de ondergrondse bebouwing niet meegerekend.

2.8 lengte, breedte en diepte bouwwerk

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

2.9 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.10 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.11 peil

- a. voor onbebouwde terreinen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;
- b. voor bebouwde terreinen als het peil van een bestaand hoofdgebouw afwijkt van het onder a bedoelde peil: het peil van het bestaande hoofdgebouw;
- c. in andere gevallen: het door of namens het college van burgemeester en wethouders vast te stellen peil.

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, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en de hoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - Landschapselement

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen, de landschapselementen, natuurwaarden en de bijbehorende groeiplaats in het algemeen en in het bijzonder voor:
 1. aardkundig waardevolle gebieden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied';
 2. wijstgronden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - wijstgronden';
 3. amfibieën ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied amfibieën';waarbij het bepaalde in artikel 10 van toepassing is;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden, zoals brede landschappelijke structuren;
- c. behoud van paden;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. extensief recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

- a. Op de voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming.
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, behoudens:
 1. eenvoudige, kleinschalige voorzieningen in de vorm van bouwwerken ten behoeve van het beheer en/of extensief recreatief medegebruik, waarbij de volgende regels gelden:
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
 - de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m²;
 2. hekwerken, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.

3.3 Nadere eisen

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van bepaalde in 3.2 onder b voor het realiseren van eenvoudige voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik, in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 8 meter, waarbij de in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden niet onevenredig mogen worden aangetast.

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

3.5.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. Het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² wordt gewijzigd of het

- maaiveld zelf met meer dan 0,20 meter wordt gewijzigd.
- b. Het diepploegen, diepwoelen of uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,5 meter onder maaiveld, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage.
 - c. Het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie.
 - d. Het verwijderen van onverharde wegen of paden.
 - e. Het aanleggen en/of verharde van wegen of paden, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².

3.5.2 Uitzonderingen

Het in 3.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- b. Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende vergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.5.3 Toelaatbaarheid

De in 3.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het groen, de landschapselementen en de bijbehorende groeiplaats, landschappelijke waarden en natuurwaarden, zoals brede landschappelijke structuren.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 1. aardkundig waardevolle gebieden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied';
 2. wijstgronden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - wijstgronden';
 3. amfibieën ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied amfibieën';

waarbij het bepaalde in artikel 10 van toepassing is;

- c. (onverharde) paden;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. extensieve beweiding;
- g. voorzieningen van beeldende kunst;
- h. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

- a. Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming.
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, behoudens kleinschalige voorzieningen ten behoeve van beheer of extensief recreatief medegebruik, onder de volgende voorwaarden:
 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
 2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m²;
 3. dierenverblijven (schuilhutten) zijn hierbij niet toegestaan;
 4. bouwwerken, die een werk van beeldende kunst vormen.

4.3 Nadere eisen

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. vormen van beweiding die een belemmering vormen voor het in 4.1 onder a bedoelde behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden;
- b. bemesting, anders dan natuurlijke bemesting door op de gronden aanwezige dieren.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijking algemene bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 4.2 onder b voor het realiseren van eenvoudige voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik, in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 8 meter, waarbij de in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden niet onevenredig mogen worden aangetast en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

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

4.6.1 Verboden werkzaamheden

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

1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
2. het diepploegen, diepwoelen of uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,50 meter onder maaiveld, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
3. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins verlagen van de waterstand;
4. het vellen of rooien van bomen;
5. het verwijderen van landschapselementen;
6. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
7. het aanleggen en/of verharde van wegen of paden, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².

4.6.2 Uitzonderingen

Het in 4.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.6.3 Toelaatbaarheid

De in 4.6.1 onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het natuurgebied, de landschappelijke en natuurwaarden van de gronden.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen; waarbij niet meer dan één woning aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak;
- terras, tuinen, erven en terreinen;
- (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- extensief recreatief medegebruik;
- nutsvoorzieningen;
- bed & breakfast in woningen;
- aan huis gebonden beroepen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- De maatvoering en situering van gebouwen dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Soort bouwwerk	Max. goot-hoogte	Max. bouw-hoogte	Minimale afstand tot de weg	Dakhelling bij afdekking met kap		Max. oppervlakte dan wel inhoud	Overige regels
				min	max		
woning	er plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1': 4,5m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2': 4m	10 m	15 m bij lokale wegen; 20 m bij interlokale wegen	12°	55°	ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1': 1.960 m ³ ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2': 750 m ³	- de minimale afstand tot zijdelingse en achterste perceelgrenzen bedraagt 5 m

bijbehorende bouwwerken bij de woning	3 m	6 m				ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1': 200 m ² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2': 100 m ²	- bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd. - de minimale afstand tot zijdelingse en achterste perceelgrenzen bedraagt 5 m. - de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de woning mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
---------------------------------------	-----	-----	--	--	--	--	--

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Soort bouwwerk	Max. goot-hoogte	Max. bouw-hoogte	Overige regels
erf- en terreinafscheidingen		2 m	de bouwhoogte vóór de voorgevel van de woning bedraagt maximaal 1 m
vlaggenmasten		6 m	
overige bouwwerken		3 m	de bouwhoogte vóór de voorgevel van de woning bedraagt maximaal 1 m

5.3 Nadere eisen

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijking bouwregels bijbehorende bouwwerken bij woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 5.2.2 voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 1,5 meter van het hoofdgebouw mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.

5.4.2 Afwijking bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. 5.2.3 voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van 2 meter vóór de voorgevelrooilijn mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. 5.2.3 voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hogere hoogte tot maximaal 3 meter, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van gronden ten behoeve van opslag.
- b. Het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van en/of de uitoefening van nevenfuncties en/of verbrede landbouw.
- c. Het gebruik van de in 5.1 bedoelde woningen, voordat de in bijlage 2 aangeduide bestaande gebouwen zijn gesloopt.

5.5.2 Bed & breakfast

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

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

5.5.3 Beroepen aan huis

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

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke bruto-vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- b. De activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden;
- c. Parkeren geschiedt op eigen terrein;
- d. Detailhandel is niet toegestaan;
- e. De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning;
- f. Uitsluitend activiteiten zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten.

5.5.4 Voorwaardelijke verplichtingen

De volgende voorwaardelijke verplichtingen zijn van toepassing:

- a. woningen (niet zijnde bestaande woningen) binnen de bestemming 'Wonen' mogen pas in gebruik worden genomen nadat de landschappelijke inrichting, zoals opgenomen in het inrichtingsplan in bijlage 4, is gerealiseerd;
- b. woningen (niet zijnde bestaande woningen) binnen de bestemming 'Wonen' mogen pas in gebruik genomen worden als de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt, zoals opgenomen in bijlage 3.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Afwijking strijdig gebruik

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.5.1 onder b voor het uitoefenen van ondergeschikte nevenfuncties bij de woonfunctie, met dien verstande dat:

- a. De woonfunctie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven.
- b. De omvang van de nevenfunctie dient zodanig te zijn dat sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de woonfunctie.
- c. De nevenfunctie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- d. De nevenfunctie mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- e. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- f. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- g. de ontwikkeling is milieuhygiënisch uitvoerbaar.

Artikel 6 Waterstaat - Attentiegebied EHS

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden.

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

6.2.1 Werken en werkzaamheden

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

- a. Het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 0,6 meter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet.
- b. De aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage.
- c. Het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen.
- d. Het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.

6.2.2 Uitzonderingen

Het in 6.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming.
- b. Reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.2.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 6.2.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de hydrologische waarden.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in dit 6.2.1 wint het bevoegd gezag advies in bij het betrokken waterschapsbestuur.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergrondse werken en werkzaamheden

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

8.2 Ondergronds bouwen

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

- a. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden.
- b. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m onder peil.

8.3 Bestaande afstanden en maten

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen.
- c. Het gebruik van gronden ten behoeve van paardenbakken;
- d. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor speelautomatenhal, bingohal, discotheek of dancing;
- e. De buitenopslag van goederen en producten voor de voorgevel;
- f. Het niet in stand laten van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van een bepaalde functie.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Aardkundig waardevol gebied

10.1.1 Werken en werkzaamheden

Het is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

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

10.1.2 Uitzonderingen

Het in 10.1.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- b. Reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. Binnen het bouwvlak plaatsvinden.

10.1.3 Toelaatbaarheid

De in 10.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aardkundige waarden.

10.2 Leefgebied amfibieën

10.2.1 Werken en werkzaamheden

Het is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied amfibieën' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,50 meter onder maaiveld, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage.
- b. Het aanleggen, dempen of wijzigen (van oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van waterlopen, sloten en greppels.
- c. Het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.
- d. Het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie.
- e. Het verwijderen, aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, voor zover groter dan 100 m².

10.2.2 Uitzonderingen

Het in 10.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- b. Reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. Binnen het bouwvlak plaatsvinden.

10.2.3 Toelaatbaarheid

De in 10.2.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van amfibieën.

10.3 Wijstgronden

10.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - wijstgronden' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

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

10.3.2 Uitzonderingen

Het in 10.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- b. Reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. Binnen het bouwvlak plaats vinden.

10.3.3 Toelaatbaarheid

De in 10.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de wijstgronden.

10.4 Vrijwaringszone - radar

10.4.1 bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone –radar' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 49 m + NAP oplopend met 4,3 meter per kilometer vanaf de radarantenne. Indien de bouwhoogte van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan 49 m + NAP, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijking bouwregels

11.1.1 Algemeen

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

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

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in 12.1.

11.1.2 Bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft en voldaan wordt aan het bepaalde in 11.1.1.

11.1.3 Inhoudsmaat van woningen en oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken

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

- a. De uitbreiding van de woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- b. De uitbreiding van de woning is milieuhygiënisch uitvoerbaar.
- c. De gesloopte bebouwing nooit mag worden teruggebouwd.
- d. De gesloopte bebouwing binnen de gemeente Uden is gelegen.
- e. Er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.
- f. Voldaan wordt aan het bepaalde in 12.1.

11.1.4 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Ten behoeve van kunstwerken (zoals beelden, etc.), geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 meter.
- b. Ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter.
- c. Voldaan wordt aan het bepaalde in 12.1.

11.2 Afwijking gebruiksregels

11.2.1 Paardenbakken

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

- a. De paardenbak wordt gesitueerd direct grenzend aan het bouwvlak.
- b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m².
- c. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- d. Bedrijfsmatig gebruik is niet toegestaan.
- e. Lichtmasten zijn niet toegestaan.
- f. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- g. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- h. Er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.
- i. Voldaan wordt aan het bepaalde in 12.1.

11.2.2 Aan huis gebonden bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijven dan wel kapsalons in een (bedrijfs)woning en/of bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. De woonfunctie in overwegende mate behouden blijft.
- b. Bedoeld gebruik milieuhygiënisch uitvoerbaar is en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de (bedrijfs)woning of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van de (bedrijfs)woning is;
 4. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 5. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten dan wel de uitoefening van een kapsalon in of bij het hoofdgebouw;
 6. maximaal 40% van het bruto-vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning en de e bijbehorend bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten dan wel een kapsalon in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in 12.1.

11.2.3 Bed & breakfast in bijbehorende bouwwerken

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

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

Artikel 12 Overige regels

12.1 Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen

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

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

12.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

12.3 Parkeernormen

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de "Uitvoeringsregels parkeernormen Gemeente Maashorst 2023" of een vervangende regeling, en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
- b. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld onder a, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder a:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of;

-
2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Steeuwichtweg 7 en 9, Uden'

