Bestemmingsplan

- Regels -

Swaantjes- en Zandweg

Gemeente Echt-Susteren

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Swaantjes- en Zandweg

Gemeente Echt-Susteren

IDN-nummer:	NL.IMRO.1711.BP20220087-VG01
Status:	vastgesteld
Datum:	Maart 2024

Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**19**
Artikel 3	Agrarisch	19
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden	24
Artikel 5	Wonen	36
Artikel 6	Leiding - Hoogspanningsverbinding	45
Artikel 7	Leiding - Riool	47
Artikel 8	Waarde - Cultuurhistorisch waardevol ensemble Berkelaar	49
Artikel 9	Waarde - Archeologie 3	53
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**57**
Artikel 10	Anti-dubbeltelbepaling	57
Artikel 11	Algemene bouwregels	58
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	60
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	61
Artikel 14	Algemene procedureregels	62
Artikel 15	Kwaliteitsregels	63
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**67**
Artikel 16	Overgangsrecht	67
Artikel 17	Slotregel	68

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Swaantjes- en Zandweg' met identificatienummer NL.IMRO.1711.BP20220087-VG01 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 5 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(s)/gebruiker(s) van de woning dan wel een persoon met een verwantschap in de eerste graad met de eigenaar(s)/gebruiker(s), 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(s)/gebruiker(s) van de woning dan wel een persoon met een verwantschap in de eerste graad met de eigenaar(s)/gebruiker(s), 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, adviseur, therapeut, accountant 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 achtergevel:

gevel aan de achterkant van een gebouw;

1.8 agrarisch bedrijf:

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

- het telen van gewassen, waaronder mede begrepen houtteelt en/of;
- het houden van dieren;

met dien verstande dat maneges, kennels en dierenasiels niet als agrarische bedrijven worden aangemerkt;

1.9 bebouwing:

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

1.10 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 vier personen. Een bed & breakfast-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;

1.11 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;

1.12 bedrijfswoning:

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;

1.13 beeldbepalend pand:

gebouw dat gezien het karakter, de cultuurhistorische waarde en/of de betekenis voor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse van belang is. Bij dit gebouw horen eventueel ook bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.14 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico cq. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.15 bestaand:

- bij bouwwerken: bestaand ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan, voorzover op een legale wijze tot stand gekomen, met dien verstande dat als bestaand 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: bestaand ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan, voor zover op een legale wijze tot stand is gekomen;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel 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, met uitzondering van overkappingen;

1.19 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;

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 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;

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 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;

1.26 cultureel erfgoed:

structuren en landschappelijke elementen met betrekking tot bouwkundig erfgoed, historische groenwaarden, historisch-geografisch erfgoed en het archeologisch erfgoed waaraan de vroegere ontginnings- en bewoningsgeschiedenis nog goed afleesbaar zijn;

1.27 cultuurhistorischensemble:

een ruimtelijk en inhoudelijk samenhangend geheel van cultuurhistorisch waardevolle objecten, structuren en/of zones;

1.28 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk en/of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van gronden en gebouwen, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het slotenpatroon of de architectuur; onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan:

- de stedenbouwkundige waarden of waarden van de gebouwde (of: bebouwde) omgeving;
- de historische landschapswaarden, aardkundige waarden of historisch-geografische waarden;

1.29 dagrecreatie:

recreatief gebruik van gronden voor een periode niet langer dan een dag;

1.30 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;

1.31 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;

1.32 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;

1.33 gebouw:

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

1.34 gebruiksgerichte paardenhouderij:

paardenhouderij die is gericht op het africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden, het geven van instructie aan derden, het trainen van paarden en uitbrengen in de sport, verhuur van diensten met behulp van paarden en de in- en verkoop van paarden;

1.35 grondgebonden agrarisch bedrijf:

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

1.36 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers danwel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.37 hedonische waarde:

maat bepaald volgens de Nederlandse voornorm 2818 voor de (on)aangenaamheid van een geur,uitgedrukt op een schaal van H=-4 (uiterst onaangenaam) tot H=+4 (uiterst aangenaam);

1.38 hedonisch gecorrigeerde geuremissie:

geuremissie van een bron gedeeld door de hedonische weegfactor F;

1.39 hedonisch gewogen geurbelasting:

geurbelasting op basis van hedonisch gecorrigeerde geuremissies van alle geurbronnen;

1.40 hedonische weegfactor F:

verhouding tussen de geurconcentratie die behoort bij de hedonische waarde van H=–1 van een geurbron en de normwaarde van 1 ouE/m3;

1.41 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;

1.42 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 belangrijkst is;

1.43 horeca / horeca I:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt;

een en ander met dien verstande dat seksinrichtingen niet onder horeca I worden begrepen;

1.44 horeca / horeca II:

- elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die geheel of nagenoeg geheel is ingericht of wordt gebruikt voor dansen, zoals discotheken en dancings, waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt;
- inrichtingen waarin een kans- of behendigheidsspel wordt uitgeoefend;

een en ander met dien verstande dat seksinrichtingen niet onder horeca II worden begrepen;

1.45 horecagebruiksruimte:

ruimte die wordt gebruikt voor het schenken van dranken en verstrekken van spijzen, alsmede voor het nuttigen van dranken en spijzen welke ter plaatse worden verstrekt. Keukens en toiletgroepen worden hieronder niet begrepen;

1.46 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;

1.47 huishouden:

een persoon of een groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur en verhuur ten behoeve van arbeidsmigranten wordt daaronder niet begrepen;

1.48 internetwinkel:

Een internetwinkel is een specifieke vorm van detailhandel, waarbij verkoop van goederen plaatsvindt na bestelling op internet. Er zijn vier verschillende categorieën internetwinkels (webwinkels) te onderscheiden, waarvan twee zonder fysieke bezoekmogelijkheid en twee met fysieke bezoekmogelijkheid:

Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid

a. categorie A: Een internetwinkel waar alleen een elektronische transactie tot stand komt en waar alle klantcontacten en transacties digitaal verlopen en er geen fysieke opslag en verzending van goederen plaatsvindt;
b. categorie B: Een internetwinkel met opslag- en verzendfunctie; een internetwinkel als bedoeld onder A, waar tevens fysieke opslag en verzending van goederen plaatsvindt. Deze verzending geschiedt uitsluitend per post;

Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid:

c. categorie C: een afhaalpunt: een locatie waar een klant uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van uitsluitend bestelde goederen plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;
d. categorie D:een internetwinkel met afhaalmogelijkheid en de mogelijkheid om goederen uit te stallen, te passen en/of te bekijken met de daarbij behorende opslag en logistiek. Functioneel is deze internetwinkel vergelijkbaar met reguliere detailhandel;

1.49 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,

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;

1.50 kennel:

een niet-agrarisch bedrijf, dat is gericht op het fokken, verzorgen en verhandelen van honden en/of katten;

1.51 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;

1.52 landschappelijkewaarden:

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

1.53 landschapselement:

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

1.54 levend gewicht aan dieren:

levend gewicht van dieren bepaald aan de hand van de omrekenfactoren als opgenomen in de nota van toelichting behorende bij het besluit d.d. 9 november 2009 (Staatsblad 2009, 479) inhoudende de wijziging van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (nieuwe activiteiten in en reparaties van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer). Dit betekent voor varkens met meer dan 100 kg levend gewicht dat het levend gewicht aan dieren wordt bepaald aan de hand van de volgende omrekenfactor (aantal dieren x 0,2 GVE x 500 kg);

1.55 loon- en mechanisatieactiviteiten:

een bedrijf gericht op het verrichten en leveren van diensten en producten aan agrarische bedrijven (agrarisch loonwerk);

1.56 maatschappelijkeen culturele voorzieningen:

educatieve, sociaalculturele, levensbeschouwelijke, onderwijs-, religieuze voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen;

1.57 manege:

een bedrijf, dat is gericht op het verzorgen en dresseren en trainen van paarden voor de ruitersport alsmede het geven van paardrijlessen;

1.58 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;

1.59 natura 2000:

een samenhangend netwerk van leefgebieden en soorten die van belang zijn vanuit het perspectief van de Europese Unie als geheel, ingesteld door de Europese Unie. Op die gebieden is de Vogel- en/of Habitatrichtlijn van toepassing;

1.60 natura 2000-gebied:

gebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid van de Wet natuurbescherming;

1.61 nevenactiviteit:

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel;

1.62 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo;

1.63 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;

1.64 ondersteunende 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;

1.65 ondersteunende 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;

1.66 paardenbak:

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

1.67 parkeervoorzieningen:

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

1.68 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;

1.69 percentiel:

tijdfractie van het jaar dat een bepaalde geurbelasting niet wordt overschreden;

1.70 perifere detailhandel:

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden);

1.71 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.72 recreatiewoning:

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door (het huishouden van) een persoon of daarmee gelijk te stellen groep van personen dat/die zijn hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond;

1.73 recreatief medegebruik:

vorm van recreatie waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, maar waarvoor kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes;

1.74 risicovolle inrichting:

a. 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
b. 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.

1.75 schuilgelegenheid:

een gebouw, waarvan het/de op het perceel aanwezige dier(en) gebruik moet(en) kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter, uit het oogpunt van dierenwelzijn.

1.76 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;

1.77 seksuele dienstverlening:

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

1.78 shortstay-arbeidsmigrantenhuisvesting:

het huisvesten van legale werknemers van bedrijven die tijdelijk in Nederland verblijven;

1.79 standplaats:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

1.80 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 weers invloeden, ziekten en plagen hetgeen leidt tot een betere kwaliteit van het product;

1.81 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;

1.82 tijdelijke teeltondersteunende voorziening:

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

1.83 toename van stikstofemissie:

a. Er is sprake van een **toename** van **stikstofemissie** van **gronden en bouwwerken** wanneer de emissie N/kg/jaar * meer bedraagt dan de emissie N/kg/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende **gronden en bouwwerken;**

b. Er is sprake van een **toename** van **stikstofemissie** van **gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting** wanneer de emissie N/kg/jaar meer bedraagt dan de emissie N/kg/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende **gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting;**

c. Indien een **gelijkblijvende of een afname van emissie** N/kg/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende **gronden en bouwwerken** een **hogere stikstofdepositie** veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied, dan wordt dit eveneens beschouwd als een toename van stikstofemissie;

d. Indien een **gelijkblijvende of een afname van emissie** N/kg/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende **gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting** een **hogere stikstofdepositie** veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied dan wordt dit eveneens beschouwd als een toename van stikstofemissie;

e. Als **uitzondering** op lid a, lid b, lid c en lid d van deze bepaling geldt het volgende:
   Er is geen sprake van een toename van **stikstofemissie** vanuit bouwwerken wanneer er sprake is van één van de volgende situaties:
   1. de emissie N/kg/jaar afkomstig van het (agrarisch) bedrijf bedraagt niet meer dan de emissie N/kg/jaar afkomstig van het gebruik van de betreffende bouwwerken als bedoeld in lid a of c of het gebruik van de betreffende bouwwerken behorend tot de inrichting als bedoeld in lid b of d conform een ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan **verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 en/of artikel 2.7 lid 2 Wet natuurbescherming**, en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt, dan wel een verleende en onherroepelijke **omgevingsvergunning die met toepassing van hoofdstuk IX Natuurbeschermingswet 1998** dan wel onder toepassing van artikel 2.2aa Bor juncto artikel 2.1 lid 1 onder i Wabo is verleend en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt. Hieronder wordt de navolgende vergunning begrepen die is opgenomen in de bijlagen bij de regels:
      - Bijlage 1 Natuurbeschermingswetvergunning Zandweg 10 Maria Hoop.

~~f. Bij het bepalen van de stikstofemissie zoals bedoeld onder a, b, c en d van dit artikel wordt geen rekening gehouden met de stikstofemissie vanwege het bemesten van gronden;~~

* wanneer in deze regels 'emissie N/kg/jaar' wordt gebruikt, wordt de hiervan onderdeel uitmakende hoofdletter 'N' bedoeld als verzamelnaam voor NH3 en NOx.

1.84 varkenshouderij met vrije weidegang en vrije uitloop:

het houden van varkens die jaarrond de mogelijkheid wordt geboden van vrije weidegang en vrije uitloop, waarbij wordt voldaan aan de ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan geldende huisvestingseisen van EU-Verordening Erkenningseisen biologische producten 2020/464, en onder behoud van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plekke;

1.85 veehouderijbebouwing:

agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van stallen, waarin dieren gehouden kunnen worden, ten behoeve van de veehouderij; dit in tegenstelling tot overige agrarische bedrijfsgebouwen zoals werktuigloodsen, sleufsilo's, voerplaten, mestsilo's, mestvergistingsinstallaties en uitpandige luchtwassers;

1.86 verwantschap in de eerste graad:

verwantschap in de eerste graad, zijnde ouders en kinderen, waaronder tevens adoptie- of pleegouders en/of -kinderen worden verstaan;

1.87 vleesatelier:

één of meerdere ruimten bedoeld voor het be- en/of verwerken van vlees, waaronder niet wordt verstaan het slachten van dieren;

1.88 voor stikstofgevoelige habitats:

stikstofgevoelig habitattypen of leefgebiedtypen binnen Natura2000-gebieden waarbij de Kritische Depositie Waarde (KDW) wordt overschreden of er sprake is van een naderende overschrijding (KDW minus 70 mol N/ha/jr, zoals opgenomen in de meest actuele versie van de het wettelijk voorgeschreven rekenmodel AERIUS Calculator, zoals beschikbaar op www.aerius.nl of een eventuele wettelijk bepaalde opvolger van dat rekenmodel;

1.89 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;

1.90 voorgevelrooilijn:

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

1.91 woning:

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

1.92 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;

1.93 woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst;

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 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

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

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

2.7 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;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

a. 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);

2.9 bruto vloeroppervlak:

de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een bouwwerk, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen;

2.10 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;

2.11 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. Tevens worden hieronder gevelisolerende of andere duurzaamheidsmaatregelen verstaan, mits de overschrijding niet meer dan 0,50 meter bedraagt;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;
b. behoud en bescherming onverharde en halfverharde wegen;
c. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
d. behoud en ontwikkeling van recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken binnen de gehele bestemming

Binnen de gehele bestemming mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. schuilgelegenheden, met dien verstande dat bestaande schuilgelegenheden zijn toegestaan, mits de schuilgelegenheden op een legale wijze tot stand zijn gekomen;
b. bestaande bebouwing, met dien verstande dat de bestaande bebouwing op een legale wijze tot stand is gekomen;
c. gebouwen van openbaar nut, zoals trafo's, abri's, schakelstations, meet- en regelstations;
d. teeltondersteunende voorzieningen, uitsluitend in de vorm van afdekfolie en minitunnels;
e. 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 bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals mestplaten, hooibergen, mestsilo's, voedersilo's en kuilvoeropslag.

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 3.2.1, 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 m²**	**Maximale inhoud in m³**
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 zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de vorm en de kwaliteit van de bouwwerken:

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.

Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

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:

a. de schuilhut is noodzakelijk uit het oogpunt van dierenwelzijn;
b. per perceel één gebouw is toegestaan als schuilgelegenheid;
c. de oppervlakte bij een:
   1. perceelsgrootte tot 1.000 m² bedraagt maximaal 30 m²;
   2. perceelsgrootte 1.000 - 5.000 m² bedraagt maximaal 40 m²;
   3. perceelsgrootte > 5.000 m² bedraagt maximaal 50 m²,
d. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
e. de aanwezige landschappelijke- en natuurwaarden worden niet onevenredig aangetast;
f. er mag geen buitenopslag plaatsvinden;
g. de landschappelijke en ruimtelijke inpassing van de schuilgelegenheid dient op een zorgvuldige wijze plaats te vinden, rekening houdend met de kenmerken van het landschapstype waarin het perceel gelegen is,

en met dien verstande dat in de schuilgelegenheid tevens, ondergeschikt aan de schuilfunctie voor dieren, opslag is toegestaan van voer en aan het agrarisch gebruik gerelateerde goederen en apparatuur.

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 15.

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. 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.
b. Er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de omliggende waarden en functies.
c. 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. Het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik of het laten gebruiken van:

a. gronden en/of bouwwerken niet behorende tot een inrichting waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken;
b. gronden en/of bouwwerken behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting;
c. inname van mest van derden alsmede verwerking en bewerking van mest van derden;

en voor:

d. meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren;
e. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
f. seksuele dienstverlening;
g. permanente bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken (met uitzondering van de bedrijfswoning) en recreatieve verblijven (bv. vakantieappartement/vakantiewoning) betreft;
h. gronden als volkstuin;
i. gronden en/of bouwwerken voor het beoefenen van lawaaisporten;
j. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
k. stalling van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen buiten het bouwvlak;
l. gronden en/of bouwwerken voor een risicovolle inrichting.

3.6 Omgevingsvergunningvoor 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 herprofileren 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;

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 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik, waaronder mede begrepen de vrije weidegang en onverharde vrije uitloop van varkens afkomstig van de varkenshouderij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - varkenshouderij met vrije weidegang en vrije uitloop';
b. de uitoefening van een varkenshouderij met vrije weidegang en vrije uitloop ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - varkenshouderij met vrije weidegang en vrije uitloop', met dien verstande dat hiervoor een maximum toegestane veebezetting geldt welke overeenkomt met de verleende en onherroepelijke Natuurbeschermingswetvergunning zoals opgenomen in Bijlage 1 Natuurbeschermingswetvergunning Zandweg 10 Maria Hoop;
c. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - livar experience' voor een experience centre van het Limburgse kloostervarken, waarbij aanvullend aan de agrarische activiteiten tevens een vleesatelier, slachterij en een bezoekerscentrum zijn toegestaan. Een en ander inclusief ondersteunende horeca en ondersteunende groot- en detailhandel (waaronder mede begrepen een internetwinkel in alle categorieën);
e. behoud en bescherming onverharde en halfverharde wegen;
f. behoud en ontwikkeling van ecologische waarden;
g. behoud en ontwikkeling van recreatief medegebruik;
h. een bedrijfswoning;
i. kantoorruimten, ondergeschikt en ten dienste van de aanwezige bedrijvigheid;
j. een aan huis verbonden beroep;
k. een bed & breakfast;
l. de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - livar experience' overeenkomstig hetgeen is bepaald in Bijlage 3 Landschapsinpassingsplan inclusief uitlichting maatregelen en Bijlage 4 Beeldkwaliteits- en landschapsinpassingsplan inclusief bijlagen;
m. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
n. waterretentie, natuurvriendelijke oevers en het onderhouden van de waterloop voorzover de gronden zijn gelegen binnen 5 m van een belendende bestemming 'Water';

met de daarbij behorende:

o. nutsvoorzieningen;
p. inritten, erven, terreinen en parkeervoorzieningen;
q. erfbeplanting;
r. tuinen bij bedrijfswoningen;
s. wegen en paden;
t. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Eén en ander in overeenstemming met het bepaalde in 4.1.2.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

a Bedrijfswoning

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

b Kantoorruimten ondergeschikt en ten dienste van bedrijvigheid

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' zijn kantoorruimten, ondergeschikt en ten dienste van de aanwezige bedrijvigheid toegestaan. Hierbij is maximaal één kantoorruimte toegestaan in de vorm van een vrijstaand gebouw welke niet is geïntegreerd in een ander bedrijfsgebouw.

c Bezoekerscentrum, vleesatelier en slachterij en ondersteunende functies

Voor de gebruiksfuncties bezoekerscentrum, vleesatelier en slachterij met inbegrip van de hieraan alsmede aan de agrarische activiteiten ter plaatse van de Zandweg ondersteunende functies in de vorm van een informatiecentrum, (kook-)workshop-, training- en lesruimten, ondersteunende horeca, ondersteunende groot- en detailhandel (waaronder mede begrepen een internetwinkel in alle categorieën) en opslag van vlees en/of vleesproducten gelden de navolgende regels:

1. Een bezoekerscentrum en een vleesatelier zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - bezoekerscentrum' en/of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - vleesatelier, bezoekerscentrum'. Een en ander met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - bezoekerscentrum' de bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan:
   a. tot en met een maximum milieucategorie 3.1 als bedoeld in de geldende VNG Brochure bedrijven en milieuzonering mits deze activiteiten plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
   b. tot en met een maximum milieucategorie 2 als bedoeld in de geldende VNG Brochure bedrijven en milieuzonering indien deze activiteiten plaatsvinden buiten de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'.
2. Een slachterij is toegestaan uitsluitend in combinatie met een bezoekerscentrum en een vleesatelier en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - vleesatelier, bezoekerscentrum'. De slachterij is hierbij toegestaan:
   a. tot en met een maximum milieucategorie 3.2 als bedoeld in de geldende VNG Brochure bedrijven en milieuzonering;
   b. tot en met een maximum verwerkingscapaciteit van 6000 ton levend gewicht aan dieren per jaar;
   c. onder de voorwaarde dat de hedonisch gewogen geurimmissie vanwege het slachten van varkens en opslag van slachtafval ter plaatse van woningen van derden maximaal 2 Ou(H)/m3 als 98 percentielwaarde bedraagt;
   d. onder de voorwaarde dat de activiteit slachten en opslag van producten uit het slachtproces, inclusief destructiemateriaal, uitsluitend inpandig is toegestaan.
3. Hierbij een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte van 10000 m2 is toegestaan voor de gebruiksfuncties bezoekerscentrum, vleesatelier en slachterij en ondersteunende functies ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - bezoekerscentrum' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - vleesatelier, bezoekerscentrum' . Een en ander met dien verstande dat binnen dit maximum bruto vloeroppervlakte:
   a. ten hoogste 2500 m2 bruto vloeroppervlakte wordt aangewend voor de gebruiksfunctie bezoekerscentrum inclusief hierbij behorende ondersteunende functies, en;
   b. ten hoogste 7500 m2 bruto vloeroppervlakte wordt aangewend voor de gebruiksfuncties vleesatelier en slachterij inclusief hierbij behorende ondersteunende functies, en;
   c. de ondersteunende functies ten behoeve van de gebruiksfuncties als bedoeld onder a en b, alsmede ondersteunende functies ten behoeve van de agrarische activiteiten, in de de vorm van:
      - ondersteunende horeca een maximum bruto vloeroppervlakte aan horecagebruiksruimte(-n) van 500 m2 hebben;
      - ondersteunende groot- en detailhandel (waaronder mede begrepen een internetwinkel in alle categorieën) een maximum bruto vloeroppervlakte heeft van 200 m2, waarbij geldt dat uitsluitend groot- en detailhandel (waaronder mede begrepen een internetwinkel in alle categorieën) is toegestaan in agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de directe

omgeving daarvan zijn geproduceerd en/of agrarische producten die op het eigen bedrijf en/of in de directe omgeving daarvan op een ander agrarisch bedrijf zijn bewerkt. Onder agrarische producten worden tevens streekproducten en aanverwante artikelen, passend in het assortiment van boerderijwinkels, gerekend.
- opslag van vlees en/of vleesproducten binnen gebouwen plaatsvindt alsmede binnen de toegestane maximum bruto vloeroppervlakte als bedoeld onder a en b.

d Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan met dien verstande dat:

1. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
2. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
3. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
4. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

e Bed & Breakfast

Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning 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 het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
2. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
3. 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;
4. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
5. 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;
6. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
7. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
8. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
9. de bed & breakfast-activiteiten mogen uitsluitend door de hoofdbewoner(s) worden uitgeoefend; tijdens het achtverblijf dienen(t) de hoofdbewoner(s) aanwezig te zijn. Bij bed & breakfast-activiteiten in huurwoningen is toestemming nodig van de verhuurder;
10. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;

11. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

f Voorwaardelijke verplichting waterberging

De gronden ter plaatse van het bestemmingsvlak 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' mogen uitsluitend overeenkomstigde bestemmingsomschrijving, zoals bedoeld in artikel 4.1, worden gebruikt, mits:

a. uiterlijk 1 jaar na ingebruikname van op grond van deze bestemming gerealiseerde verhardingen een waterberging van tenminste 100 mm per m^2 verharding is gerealiseerd, instand wordt gehouden en te allen tijde effectief beschikbaar wordt gehouden;
b. het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning één keer afwijken van het bepaalde onder a door toe te staan dat een afwijkende termijn van maximaal 4 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt aangehouden voor de realisatie van de vereiste maatregelen, indien wordt voldaan aan navolgende voorwaarden:
    1. het aanhouden van een afwijkende termijn is noodzakelijk vanuit het oogpunt van de verwezenlijking van de bestemming en/of risico op schade aan landschapsinpassingsmaatregelen , zoals bedoeld in 4.1.2 onder g, te voorkomen;
    2. het aanhouden van een afwijkende termijn leidt niet tot waterhuishoudkundige problemen;
    3. vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij het Waterschap Limburg.

g Voorwaardelijke verplichting landschapsinpassing

Ten behoeve van een adequate landschapsinpassing geldt dat:

1. ter plaatse van de deelgebieden D1 en D2 als opgenomen in Bijlage 3 Landschapsinpassingsplan inclusief uitlichting maatregelen het bouwen van gebouwen alsmede het gebruik van gebouwen, uitsluitend is toegestaan indien de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - livar experience' binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden conform het bepaalde in Bijlage 3 Landschapsinpassingsplan inclusief uitlichting maatregelen. Een en ander met dien verstande dat:
    a. maximaal 1 perceelsontsluiting per met pijl aangeduide zijde in Bijlage 3 Landschapsinpassingsplan inclusief uitlichting maatregelen is toegestaan met een maximale breedte van 10 meter. Indien een bestaande ontsluiting een grotere breedtemaat heeft, geldt in afwijking hiervan deze bestaande maatvoering.
    b. in afwijking van het bepaalde in lid 1 onder a zijn in deelgebied D1 als bedoeld in Bijlage 3 Landschapsinpassingsplan inclusief uitlichting maatregelen maximaal 2 aanvullende tijdelijke perceelsontsluitingen mogelijk voor de duur van maximaal 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan onder de voorwaarde van herstel en instandhouding van de landschapsinpassing na afloop van deze termijn.
2. Ter plaatse van de deelgebieden C1 en C2 als opgenomen in Bijlage 3 Landschapsinpassingsplan inclusief uitlichting maatregelen het bouwen van gebouwen alsmede het gebruik van gebouwen, uitsluitend is toegestaan indien de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - livar experience' binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan binnen de deelgebieden C1 en C2 is gerealiseerd en in stand wordt gehouden conform het bepaalde in Bijlage 3 Landschapsinpassingsplan inclusief uitlichting maatregelen. Een en ander met dien verstande dat:
    a. maximaal 1 perceelsontsluiting per met pijl aangeduide zijde in Bijlage 3 Landschapsinpassingsplan inclusief uitlichting maatregelen is toegestaan met een maximale breedte van 10 meter. Indien een bestaande ontsluiting een grotere breedtemaat heeft, geldt in

afwijking hiervan deze bestaande maatvoering.

b. in afwijking van het bepaalde in lid 2 onder a zijn in de deelgebieden C1 en C2 als bedoeld in Bijlage 3 Landschapsinpassingsplan inclusief uitlichting maatregelen maximaal 2 aanvullende tijdelijke perceelsontsluitingen mogelijk voor de duur van maximaal 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan onder de voorwaarde van herstel en instandhouding van de landschapsinpassing na afloop van deze termijn.

c. in aanvulling op de landschapsmaatregelen als vermeld in Bijlage 3 Landschapsinpassingsplan inclusief uitlichting maatregelen:
   - twintig procent van deelgebied C1 en C2 met bomen en heesters wordt aangeplant en in standgehouden;
   - waarbij voor deelgebied C1 en C2 gebruik wordt gemaakt van het sortiment: zomereik, wintereik, linde, berk, haagbeuk, lijsterbes, meidoorn, beuk.

3. het college van burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde onder punt 1 en 2 door toe te staan dat het sortiment aan beplanting en/of de posities van beplanting op alternatieve wijze wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden mits met deze alternatieve invullingen sprake is van een tenminste kwalitatief gelijkwaardige landschapsinpassing.
4. het college van burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning één keer kan afwijken van het bepaalde onder punt 1 en 2 door toe te staan dat een afwijkende termijn van maximaal 4 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt aangehouden voor de realisatie van de vereiste landschapsinpassingsmaatregelen, indien wordt voldaan aan navolgende voorwaarde:
   a. het aanhouden van een afwijkende termijn is noodzakelijk vanuit het oogpunt van de verwezenlijking van de bestemming en/of risico op schade aan landschapsinpassingsmaatregelen te voorkomen verbandhoudend met de verwezenlijking van de bestemming.

h Voorwaardelijke verplichting mitigerende maatregelen soorten Wnb

Het bebouwen en gebruiken van het bestemmingsvlak is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:

1. de mitigerende maatregelen in verband met vleermuizen als vermeld in de Bijlage 1 Natuurbeschermingswetvergunning Zandweg 10 Maria Hoop worden gerealiseerd en instandgehouden;
2. de mitigerende maatregelen in verband met de soorten uit de Wet natuurbescherming en werkzaamheden als vermeld in de Bijlage 2 Ecologisch werkprotocol soorten Wnb Zandweg 10 Maria Hoop dienovereenkomstig worden uitgevoerd.

i Voorwaardelijke verplichting borging totaalconcept livar experience

1. Het gebruiken van het bouwvlak voor de aldaar toegestane bedrijfsmatige activiteiten, is uitsluitend mogelijk indien binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een combinatie van een bezoekerscentrum, vleesatelier en veehouderijbebouwing is gerealiseerd en de hierop betrekking hebbende bedrijfsonderdelen in stand worden gehouden;
2. het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning één keer afwijken van het bepaalde onder punt 1 door toe te staan dat een afwijkende termijn van maximaal 4 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt aangehouden voor de realisatie en instandhouding van de combinatie van een bezoekerscentrum, vleesatelier en veehouderijbebouwing, indien wordt voldaan aan navolgende voorwaarde:
   a. het aanhouden van een afwijkende termijn is noodzakelijk vanuit het oogpunt van de verwezenlijking van de bestemming.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.
b. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

4.2.2 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Op de gronden als bedoeld in lid 4.1 mogen de onderstaande bouwwerken uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd:

a. bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat:
   1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veehouderijbebouwing' veehouderijbebouwing is toegestaan met een maximum begane grond vloeroppervlakte overeenkomstig de aanduiding 'maximum oppervlakte veehouderijbebouwing (m2)';
   2. overige agrarische bedrijfsgebouwen zijn toegestaan met een maximum begane grond vloer oppervlakte overeenkomstig de aanduiding 'maximum oppervlakte overige agrarische bebouwing (m2);
   3. bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden vleesatelier, bezoekerscentrum' zijn toegestaan met een maximum begane grond vloeroppervlakte overeenkomstig de aanduiding 'maximum oppervlakte bebouwing vleesatelier / bezoekerscentrum (m2)';
   4. bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - bezoekerscentrum' zijn toegestaan in de bestaande begane grond vloeroppervlakte, vermeerderd met de begane grond vloeroppervlakte aan nieuwe gebouwen welke voldoen aan bovenstaande punten.

b. bedrijfswoning met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat de bedrijfswoning op minimaal 18 meter uit de as van de weg wordt gesitueerd en met in achtneming van het bepaalde in lid 4.1;

c. kantoorgebouw in de vorm van één vrijstaand gebouw en niet geïntegreerd in een ander bedrijfsgebouw, met dien verstande dat dit vrijstaande kantoorgebouw op minimaal 18 meter uit de as van de weg wordt gesitueerd en met in achtneming van het bepaalde in lid 4.1;

d. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen mestplaten, hooibergen, mestsilo's, sleufsilo's, voedersilo's, kuilvoeropslag, erfafscheidingen e.d.;

e. teeltondersteunende voorzieningen;

4.2.3 Toegestane bouwwerken binnen de gehele bestemming

Binnen de gehele bestemming mogen worden gebouwd:

a. in afwijking van het bepaalde in 4.2.1 zijn schuilgelegenheden buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, onder navolgende voorwaarden:
   1. een schuilgelegenheid wordt landschappelijk ingepast door deze te situeren in de losse struweelhagen als bedoeld in Bijlage 3 Landschapsinpassingsplan inclusief uitlichting maatregelen en Bijlage 4 Beeldkwaliteits- en landschapsinpassingsplan inclusief bijlagen;
   2. gemiddeld is één schuilhut per 5000 m^2 toegestaan;
   3. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m^2 en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
   4. één wand van de schuilgelenheid dient open te zijn;
   5. er mag geen buitenopslag plaatsvinden;
   6. een schuilgelegenheid mag niet worden voorzien van bouwwerken, zoals een rijbak, stapmolen, stro- en hooiopslag en parkeerplaats voor een paardentrailer;

b. bestaande bebouwing, met dien verstande dat de bestaande bebouwing op een legale wijze tot stand is gekomen;

c. gebouwen van openbaar nut, zoals trafo's, abri's, schakelstations, meet- en regelstations;

d. teeltondersteunende voorzieningen, uitsluitend in de vorm van afdekfolie en minitunnels;

e. andere bouwwerken waaronder begrepen erfafscheidingen, en niet zijnde de bouwwerken 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 de bouwwerken zoals bedoeld in sublid 4.2.2 onder d.

4.2.4 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de subleden 4.2.2 en 4.2.3, 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 m²	Maximale inhoud in m³
Bedrijfsgebouwen	7,7	13,2	De gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen dient te voldoen aan het bepaalde in 4.2.2 en 4.2.3.	Geen beperking
Bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - vleesatelier, bezoekerscentrum'	n.v.t.	13,2	De gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen dient te voldoen aan het bepaalde in 4.2.2 en 4.2.3.	Geen beperking
Bedrijfswoning	6	10	Geen beperking	1000
Kantoor in de vorm van één vrijstaand gebouw en niet geïntegreerd in een ander bedrijfsgebouw	4,5	9	Geen beperking	550
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m² bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m².	Geen beperking
Teeltondersteunende voorzieningen	n.v.t.	4	Geen beperking	n.v.t.
Teeltondersteunende voorzieningen, in de vorm van afdekfolie en minitunnels	n.v.t.	0,5	Geen beperking	n.v.t.
Sleufsilo's en mestopslagplaatsen e.d.	n.v.t.	6	Geen beperking	Geen beperking

Hooibergen, voedersilo's e.d.	n.v.t.	15	Geen beperking	Geen beperking
Erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak	n.v.t.	2	n.v.t.	n.v.t.
Erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak	n.v.t.	2	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, anders dan schuilgelegenheden buiten het bouwvlak.	n.v.t.	2	40 m^2 per ha	Geen beperking
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	2, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van een ooievaarsnest 10m mag bedragen.	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.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in:

a. sublid 4.2.3 ten behoeve van het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
   1. 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;
   2. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 maanden per jaar aanwezig zijn en na afloop geheel worden verwijderd;
   3. 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 15.2;

b. sublid 4.2.4 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:
   1. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk in verband met de bestemming;
   2. de erfafscheidingen mogen niet gesloten zijn;
   3. de landschappelijke waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
   4. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik of het laten gebruiken van:

a. gronden en/of bouwwerken niet behorende tot een inrichting waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken;
b. gronden en/of bouwwerken behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting;
c. inname van mest van derden alsmede verwerking en bewerking van mest van derden;

en voor:

d. meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren;
e. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
f. seksuele dienstverlening;
g. permanente bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken (met uitzondering van de bedrijfswoning en de mantelzorgwoning) en recreatieve verblijven (bv. vakantieappartement/ vakantiewoning) betreft;
h. gronden als volkstuin;
i. gronden en/of bouwwerken voor het beoefenen van lawaaisporten;
j. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
k. stalling van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen buiten het bouwvlak;
l. gronden en/of bouwwerken voor een risicovolle inrichting.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. een dergelijke huisvesting is noodzakelijk vanuit het oogpunt van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte in het betreffende agrarische bedrijf;
b. er ontbreken voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting elders;
c. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
e. het aantal te huisvesten werknemers mag niet meer bedragen dan 20;
f. ten behoeve van de tijdelijke huisvestiging van seizoenarbeiders is tevens het plaatsen van woonunits toegestaan, met dien verstande dat:
   - het aantal woonunits niet meer mag bedragen dan 5;
   - de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3;

g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
h. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
i. de afstand tot kassen en boomgaarden van derden dient tenminste 50 m te bedragen;
j. voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
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 15.3;
l. burgemeester en wethouders trekken deze omgevingsvergunning in, indien de hieraan ten grondslag liggende tijdelijk grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is;

4.5.2 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in lid 4.1.2 onder e ten behoeve van het toestaan van bed & breakfast voor maximaal 8 personen onder toepassing van de overige voorwaarden zoals aangegeven in artikel 4.1.2 onder e.

4.5.3 Kleinschaligkamperen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. enkel kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter;
b. kleinschalig kamperen is enkel toegestaan in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
c. maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan;
d. de afstand tussen de kampeermiddelen en de grens van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 50 m;
e. de afstand tussen de kampeermiddelen en verharde wegen mag niet minder bedragen dan 25 m;
f. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
g. 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 15.3;
h. nieuwbouw van sanitaire voorzieningen uitsluitend is toegestaan indien dit niet mogelijk is in de bestaande gebouwen, mits;
    - de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m^2;
    - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
i. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, tenzij op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

4.5.4 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4.1 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf in de bedrijfswoning of een daarbij behorend bouwwerk onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m^2 van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 5 Staat van bedrijfsactiviteiten deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;

d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

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

4.6.1 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden binnen de bestemming

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 4.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
   1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
   2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
   3. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
   4. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².
   5. het verwijderen van half- en onverharde wegen of paden;
   6. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing:
   1. 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;
   2. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
   3. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
   4. op gronden welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a 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;
d. 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 sub a bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

4.7 Omgevingsvergunningvoor het slopen of uitwendig wijzigen van een bouwwerk

4.7.1 Omgevingsvergunningvoor het slopen of uitwendig wijzigen bouwwerk

Het is verboden de voor de 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - bezoekerscentrum', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen of uitwendig wijzigen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen of uitwendig te wijzigen.

4.7.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.7.1 wordt slechts verleend indien:

a. op basis van ecologisch onderzoek is aangetoond dat er geen beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming aanwezig zijn, of;
b. op basis van ecologisch onderzoek is aangetoond dat sloopactiviteiten of werkzaamheden verband houdend met een uitwendige wijziging van het bouwwerk, al dan niet in combinatie met het treffen van mitigerende maatregelen, niet leidt tot overtreding van het bepaalde in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten, of;
c. voor de sloopactiviteiten of werkzaamheden verband houdend met een uitwendige wijziging van het bouwwerk op grond van de Wet natuurbescherming een ontheffing is verleend.

4.7.3 Opnemen van nadere eisen in omgevingsvergunningvoor het slopen of uitwendig wijzigen van een bouwwerk

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.7.1 voor het slopen van een bouwwerk of werkzaamheden verband houdend met een uitwendige wijziging van het bouwwerk, kunnen nadere eisen worden gesteld in het belang van de bescherming van soorten als bedoeld in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming. Hieronder wordt begrepen het treffen van mitigerende maatregelen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, met dien verstande dat het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
b. statische opslag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – statische opslag' en tot een maximum bruto vloeroppervlakte van 1000 m^2, waarvan maximaal 800 m^2 bruto vloeroppervlakte bedrijfsmatig;
c. opslag ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik tot een maximum bruto vloeroppervlakte van 264 m^2 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde';
d. 2 vakantieappartementen uitsluitend binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – 2 vakantieappartementen';
e. een aan huis verbonden beroep;
f. een aan huis verbonden bedrijf;
g. een bed & breakfast;
h. mantelzorg;
i. één paardenbak per bestemmingsvlak waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 800 m^2;
j. behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde van de beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
k. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;
l. een internetwinkel van categorie A;

met de daarbij behorende:

m. nutsvoorzieningen;
n. inritten, erven en terreinen;
o. tuinen;
p. parkeervoorzieningen;
q. wegen en paden;
r. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Eén en ander in overeenstemming met het bepaalde in 5.1.1

5.1.1 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrjijving

a Aan huis verbonden beroep

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan met dien verstande dat:

1. het aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
2. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m^2 van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
3. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, in openbaar gebied noodzakelijk worden;
4. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met het uitgeoefende aan huis verbonden beroep.

b Aan huis verbonden bedrijf

Het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf is toegestaan met dien verstande dat:

1. de aan huis verbonden bedrijvigheid als zodanig is opgenomen in de 'Lijst van aan huis verbonden bedrijven', zoals opgenomen in Bijlage 9 bij deze regels;
2. het aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken;
3. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
4. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
5. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
6. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan-huis-verbonden bedrijf.

c Bed & Breakfast

Het uitoefenen van een bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de bed & breakfast-voorziening dient binnen de woning 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 het bestemmingsplan aangegeven bouwregels;
2. de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand, perceel of complex dienen behouden te blijven;
3. 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;
4. maximaal 50% van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast-voorziening;
5. 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;
6. permanente bewoning niet is toegestaan; de maximum aaneengesloten verblijfsduur bedraagt 2 weken;
7. het maximum aantal gasten dat tegelijkertijd van de bed & breakfast-voorziening gebruik mag maken bedraagt 4;
8. de activiteiten geen onevenredige afbreuk mogen veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
9. 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;
10. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
11. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving

onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen in openbaar gebied, noodzakelijk worden.

d Internetwinkels

Het uitoefenen van een internetwinkel van categorie A is toegestaan met dien verstande dat:

1. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
2. de internetwinkel te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale woonoppervlak en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 50 m² mag bedragen;
3. de internetwinkel uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
4. er geen fysieke opslag en verzending van goederen mag plaatsvinden;
5. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
6. geen sprake mag zijn van afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
7. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan.

e Mantelzorg

Mantelzorg is toegestaan in bestaande bebouwing.

f Landschappelijke inpassing (voorwaardelijke verplichting)

1. Binnen de bestemming 'Wonen' is gebruik van de bebouwing overeenkomstig de bepalingen in artikel 5.1 en 5.2 slechts toegestaan als de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in 'Bijlage 10 Landschappelijke inpassing en Kwaliteitsbijdrage Swaantjesweg 16, Echt' binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.
2. Binnen de bestemming 'Wonen' is gebruik van de bebouwing overeenkomstig de bepalingen in artikel 5.1 en 5.2 slechts toegestaan als alle bebouwing zoals opgenomen in 'Bijlage 11 Sloop bebouwing Swaantjesweg 16' binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is gesloopt.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

a. Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.
b. Het bouwen van een woning is, overeenkomstig het bepaalde in 5.2.2, toegestaan binnen het bestemmingsvlak;
c. In afwijking van het bepaalde onder b is het bouwen van een woning, overeenkomstig het bepaalde in 5.2.2, uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' indien binnen het bestemmingsvlak sprake is van een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

5.2.2 Bouwen

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 m²**	**Maximale inhoud in m³**	**Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m**
Woning	6,6	11	Geen beperking	1000 m^3.	5
Bijbehorende bouwwerken	3,5	5,5	70, met dien verstande dat indien de oppervlakte van het bouwperceel meer dan 500 m^2 bedraagt de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m^2.	Geen beperking	n.v.t.
Bedrijfsgebouw en een schuur voor hobbymatig agrarisch gebruik binnen de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen - Statische opslag'	3,5	5,5	1264 m2	n.v.t.	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. 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;
c. 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;
d. de afstand van de meeste nabijgelegen gevel van bijbehorende bouwwerken tot de woning mag niet meer dan 40 m bedragen;
e. 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 fundamenten;
    2. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
    3. de bouwwijze (vrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
    4. de overige bepalingen ingevolge lid 5.2.2 in acht wordt genomen.

5.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij toepassing van de bouwregels nadere eisen stellen ten aanzien van behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden, ter voorkoming van aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.
b. 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.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Verkleinen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2 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.

5.4.2 Bouwen in de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2 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.

5.4.3 Hogere bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2 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).

5.4.4 Uitbreiden woning ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2 sub a ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van de woning en de bijbehorende bouwwerken met ten hoogste 75 m^3 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.

5.4.5 Herbouwen van een woning buiten de bestaande funderingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2 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.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in deze bestemming 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;
b. het uitoefenen van een internetwinkel van categorie B, C of D;
c. huisvesting van arbeidsmigranten;
d. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
e. seksuele dienstverlening;
f. permanente bewoning (anders dan mantelzorg), voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken en recreatieve verblijven (bv. vakantieappartement/vakantiewoning) betreft;
g. het beoefenen van lawaaisporten;
h. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
i. het stallen van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen buiten het bouwvlak;

j. een risicovolle inrichting;
k. bedrijfsmatig gebruik zoals bedoeld in artikel 5.1, indien sprake is van een toename van stikstofemissie vanuit de betreffende gronden of bouwwerken.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5.1.1 onder b ten behoeve van het toestaan van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in de 'Lijst van aan huis verbonden bedrijven', zoals opgenomen in Bijlage 9 Lijst aan huis gebonden bedrijven bij deze regels, en/of het toestaan van aan huis verbonden bedrijven onder de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient in overwegende mate gehandhaafd te blijven, met dien verstande dat maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
b. uitsluitend bedrijvigheid is toegestaan van milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 5 Staat van bedrijfsactiviteiten bij deze regels, of aantoonbaar naar aard en omvang vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren en geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
d. er geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mogen plaatsvinden die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeerplaatsen, noodzakelijk worden;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens detailhandel van ondergeschikte aard die rechtstreeks in verband staat met de ter plaatse vervaardigde producten of verleende diensten in het kader van het aan huis verbonden bedrijf.

5.6.2 Bed & Breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5.1.1 onder c ten behoeve van het toestaan van bed & breakfast voor maximaal 8 personen onder toepassing van de overige voorwaarden zoals aangegeven in artikel 5.1.1 onder c.

5.6.3 Internetwinkels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5.1.1 onder d ten behoeve van het toestaan van internetwinkels van categorie B onder de volgende voorwaarden:

a. de internetwinkel is toegestaan in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
b. de internetwinkel dient te allen tijde ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de internetwinkel, waarbij het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 75 m² mag bedragen;
c. de internetwinkel mag uitsluitend worden uitgeoefend door de hoofdgebruiker van de woning;
d. er mag geen sprake zijn van het afhalen van producten door klanten of verkoop van goederen aan huis;
e. inloop- en kijkdagen niet zijn toegestaan;
f. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, behoudens hetgeen conform de Welstandsnota is toegestaan;
g. er mogen goederen worden bezorgd en afgehaald in de periode tussen 09.00 – 20.00 uur;
h. parkeren, laden en lossen van goederen dient op eigen terrein plaats te vinden;
i. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren;
j. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten;

k. buitenopslag is niet toegestaan.

5.6.4 Kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur onder de volgende voorwaarden:

a. de kamerverhuur mag uitsluitend plaatsvinden binnen de woning en niet in bijgebouwen;
b. de eigenaar dient zelf in de woning woonachtig te zijn;
c. er mogen maximaal 2 kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
e. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor de woonomgeving opleveren.

5.6.5 Nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten zoals zijn opgenomen in Bijlage 12 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 12 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 15.
l. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, tenzij op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

5.7 Omgevingsvergunningvoor het slopen van een bouwwerk

5.7.1 Sloopverbod

Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen.

5.7.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.7.1 vervatte verbod geldt niet voor:

a. sloopwerkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen;
b. sloopwerkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het

plan, reeds een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;

c. sloopwerkzaamheden die ten tijde van het inwerkingtreden van het plan in uitvoering waren;

d. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.

5.7.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 5.7.1, kan alleen worden verleend indien de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gebouwen niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht;

5.7.4 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 in artikel 5.7.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

Artikel 6 Leiding - Hoogspanningsverbinding

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor aanleg, het beheer en instandhouding van een hoogspanningsverbinding met de daarbij behorende masten en (veiligheids)voorzieningen.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op of in de in dit artikel bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd;
b. op of in de in dit artikel bedoelde gronden zijn geen gebouwen en bouwwerken toegestaan, met uitzondering van bestaande (vergunde) gebouwen en bouwwerken;
c. indien bestaande gebouwen en/of bouwwerken worden vervangen, vernieuwd of veranderd is dit toegestaan indien de oppervlakte en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2 in die zin dat ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, gebouwen of andere bouwwerken worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de betreffende hoogspanningsleiding;
b. vooraf positief schriftelijk advies is verkregen van de betreffende netbeheerder.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik dat geen rekening houdt met een ongestoorde werking van de bovengrondse hoogspanningsleiding en de risico's die ermee verbonden zijn.

6.5 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.5.1 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 6.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

a. het aanbrengen en/of rooien van opgaande beplanting en bomen;
b. het wijzigen van maaiveld- of weghoogte niveau door ontgronding, ophoging of andere graafwerkzaamheden;
c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen, alsmede het verhogen of verlagen van het waterpeil;
d. het opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;

e. het aanleggen en/of slopen van bovengrondse opstallen, constructies, straatmeubilair, installaties of apparatuur anders dan ten dienste van de in lid 6.1 omschreven bestemming;
f. het aanleggen, verbreden, of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
g. het aanleggen van zonneparken.

6.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 6.5.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden die:

a. reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
b. verband houden met de aanleg, aanpassing of onderhoud van de betreffende hoogspanningsverbinding en de daarbij horende voorzieningen;
c. het onderhoud en beheer hetgeen krachtens de onderliggende bestemming is toegestaan.

6.5.3 Afwegingskader

De omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 6.5.1, kan slechts worden verleend indien:

a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de betreffende hoogspanningsleiding;
b. vooraf schriftelijk advies is verkregen van de betreffende netbeheerder.

6.5.4 Nadere eisen

Tot het verlenen van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 6.5.1, wordt eerst overgegaan indien uit het verkregen positief schriftelijk advies van de netbeheerder is gebleken dat hierdoor de veiligheid en leveringszekerheid niet blijvend onevenredig kan worden geschaad. Aan de hand daarvan kan het bevoegd gezag desgewenst nadere eisen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van bedoelde verbinding.

Artikel 7 Leiding - Riool

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en onderhoud van de rioolwatertransportleiding.

7.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden opgericht.

7.2.1 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 7.2 ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met dien verstande dat deze gebouwen en bouwwwerken, geen gebouwen zijnde uitsluitend toelaatbaar zijn indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten en het bevoegd gezag hierover tijdig tevoren schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

7.3 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 7.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
   1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
   2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
   3. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
   4. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als houtteelt;
   5. het aanleggen van landschapselementen;
   6. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen;
   7. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
   8. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
   9. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
   10. het heien of anderszins inbrengen van voorwerpen in de grond;

b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing:
   1. 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;
   2. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
   3. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen.

c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a 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 waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen. Alvorens te beslissen omtrent de omgevingsvergunning wordt de betreffende leidingbeheerder gehoord.

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol ensemble Berkelaar

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol ensemble Berkelaar' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. de instandhouding en versterking van ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden, een en ander conform Bijlage 7 Cultuurhistorische waardenkaart (blad 1);
b. de instandhouding en bescherming van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’.

8.1.1 Waarden en karakteristieken

Ter plaatse van de aanduiding:	dienen bij nieuwe ontwikkelingen de karakteristieken en waarden gerespecteerd te worden zoals nader bepaald in:
'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch ensemble Berkelaar'	Bijlage 8 Cultuurhistorisch ensemble Berkelaar

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol ensemble Berkelaar' aangewezen gronden mag worden gebouwd overeenkomstig onderliggende bestemmingen en rekening houdend met de waarden zoals genoemd in artikel 8.1.1.

8.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding'karakteristiek'

In aanvulling op het bepaalde in artikel 8.1.1 geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de bestaande bebouwing niet mag worden gewijzigd.

8.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 8.2.2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud, gebruik en/of beheer betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn, met dien verstande dat rekening wordt gehouden met de waarden zoals genoemd in artikel 8.1;
b. die reeds in uitvoering zijn, danwel krachtens een verleende omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de vorm en de kwaliteit van de bouwwerken:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de cultuurhistorische landschapswaarden;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 8.2.2 voor het wijzigen van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' indien bebouwing is toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen andere bestemmingen, met in achtneming van het volgende:

a. behoud, onderhoud en versterken gaat voor vernieuwen en ontwikkelen;
b. vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden. Dat wil zeggen dat gebouwen uitsluitend onder voorwaarden mogen worden vernieuwd, veranderd en/of vergroot, mits hierbij de situering, de bouwmassa, het materiaal- en kleurgebruik, de (bouw-)hoogte, de goothoogte en de dakhelling niet zodanig worden gewijzigd, en/of dat daardoor het karakter van de bestaande gebouwen blijvend onevenredig wordt aangetast.

8.4.2 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 kan alleen worden verleend indien:

a. blijkt dat de cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in artikel 8.1, niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord, maar worden behouden, versterkt en/of ontwikkeld. Dit kan bijvoorbeeld met een cultuur-/bouwhistorisch onderzoek worden aangetoond;
b. in het geval blijkt dat de aanwezige waarden (deels) worden verstoord dan wel vernietigd wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die binnen de karakteristiek als gebleken uit het cultuurhistorische basisonderzoek passen.

8.4.3 Advies

Het bevoegd gezag kan advies inwinnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld artikel 8.4.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

8.5 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1 Verbod

Het is verboden op of in artikel 8.1 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. het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/ of diepploegen van gronden;
b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
d. het verwijderen van zandwegen;
e. het aanleggen en/of verharden van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
f. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
g. het telen van houtige gewassen in en/of op de grond (containervelden);
h. het doorbreken, wijzigen en/of verleggen van bestaande wegen, paden en/of andere (infra)structuren;
i. het toevoegen van natuur-/landschapselementen en/of kunstwerken die de in artikel 8.1 genoemde

aanwezige waarden aan het zicht onttrekken of verstoren, of anderszins schade toebrengen.

8.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 8.5.1 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 omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
d. die zijn gericht op de instandhouding, het herstel en/of versterking van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden.

8.5.3 Cultuur-/bouwhistorisch onderzoek

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.5.1 kan alleen worden verleend indien:

a. blijkt, dat de cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in artikel 8.1, niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord. Dit kan bijvoorbeeld met een cultuur-/bouwhistorisch onderzoek worden aangetoond;
b. in het geval blijkt dat de aanwezige waarden worden verstoord dan wel vernietigd wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die binnen de karakteristiek als gebleken uit het cultuurhistorische basisonderzoek passen.

8.5.4 Advies

Het bevoegd gezag kan advies inwinnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld artikel 8.5.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

8.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.6.1 Sloopverbod

Het is verboden op of in artikel 8.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevolle objecten geheel of gedeeltelijk te slopen indien:

a. het bebouwing betreft van vóór 1940 (op basis van referentiedatabase BAG) en het ingrijpende verbouwingen aan muurwerk of kapconstructies betreft of gehele of substantiële sloop;
b. het beeldbepalende panden betreft ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

8.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 8.6.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. sloopwerkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
d. panden die na 1910 als volledig nieuw en als in de ruimte vrijstaand object zonder gebruikmaking van oudere bouwresten zijn uitgevoerd, zoals markante burgerwoningen uit de jaren twintig en dertig van de 20^{e} eeuw;
e. sloopwerkzaamheden, gericht op de instandhouding, het herstel en/of versterking van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden;
f. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.

8.6.3 Cultuur-/bouwhistorisch onderzoek

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.6.1 kan alleen worden verleend indien:

a. blijkt dat de cultuurhistorische waarden, zoals genoemd in artikel 8.1, niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord, maar worden behouden, versterkt en/of ontwikkeld. Dit kan bijvoorbeeld met een cultuur-/bouwhistorisch onderzoek worden aangetoond;
b. in het geval blijkt dat de aanwezige waarden worden verstoord dan wel vernietigd wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die binnen de karakteristiek als gebleken uit het cultuurhistorische basisonderzoek passen.

8.6.4 Advies

Het bevoegd gezag kan advies inwinnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld artikel 8.6.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

8.7 Wijzigingsbevoegdheid

8.7.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

a. de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol ensemble Berkelaar' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van cultuurhistorisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarden (meer) aanwezig zijn; of
b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol ensemble Berkelaar' toe te kennen indien uit cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat dit gewenst is gelet op ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

8.7.2 Advies

Alvorens te beslissen over de wijzigingen als bedoeld in 8.7.1 kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het vlak van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

9.1 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.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Binnen de dubbelbestemming

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

9.2.2 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 m' onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 500 m² dan dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen 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 kunnen worden gewaarborgd of;
b. de archeologische waarden door de beoogde bouwwerkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

9.2.3 Uitzonderingen

Het indienen van een ingevolge artikel 9.2.2 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.

9.2.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 9.2.2 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 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.

9.3 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 9.2.2 of artikel 9.3.4 is 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.

9.3.1 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.2 Vergunningplicht

Het is verboden op de in artikel 9.1 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.

9.3.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 9.3.2 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 omgevingsvergunning mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtredng van dit plan;
c. waarbij de bodemverstoring beperkt is tot maximaal 40 cm onder maaiveld.

9.3.4 Archeologischonderzoek

Indien een omgevingsvergunning vereist is en de bodemverstoring als gevolg van de werken/werkzaamheden dieper is dan 0,40 m 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.

9.3.5 Uitzonderingen op de onderzoeksplicht

Het indienen van een ingevolge artikel 9.3.4 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.

9.3.6 Regels omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 9.3.4 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.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - 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 10 Anti-dubbeltelbepaling

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 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergronds bouwen

Binnen het plangebied mag, tenzij anders is aangegeven in de regels, onder gebouwen ondergronds worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

a. de diepte van de ondergrondse bebouwing mag niet meer bedragen dan 3,5 m onder peil;

11.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, in verband met de oprichting van gebouwen, geldt als voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor auto’s wordt gerealiseerd. Een en ander overeenkomstig het navolgende.

11.2.1 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 navolgende parkeernormen worden nageleefd:

b. ter plaatse van de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' en 'Wonen' wordt voldaan aan de parkeernormen als opgenomen in Bijlage 13 Parkeerkencijfers;
c. ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', geldt dat tenminste wordt voorzien in:
    1. 21 parkeerplaatsen ten behoeve van het bezoekerscentrum incl. ondersteunende functies;
    2. 67 parkeerplaatsen ten behoeve van het vleesatelier, slachterij incl. ondersteunende functies;
    3. 3 parkeerplaatsen ten behoeve van de veehouderijbebouwing en overige agrarische bebouwing;
    4. 3 parkeerplaatsen ten behoeve van de bedrijfswoning.
    5. 2 parkeerplaatsen ten behoeve van de mantelzorgwoning.

11.2.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 11.2.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 2,50 m bij 5,00 m en maximaal 3,25 m bij 6,00 m bedragen.

11.2.3 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.

11.2.4 Nadere eisen

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

11.3 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

11.3.1 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.

11.3.2 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.

11.3.3 (Her)oprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 11.3.1 en artikel 11.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken:

a. voor het in geringe mate overschrijden van het bouwvlak, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
b. 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;
c. 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;
d. het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 5 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;
e. ten behoeve van het oprichten van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 20 m;
f. ten behoeve van het oprichten van een uitkijkpost binnen het bouwvlak en een maximum oppervlakte van het uitkijkplateau van 35 m2 en een maximale bouwhoogte van 25 meter, 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;
g. ten behoeve van het oprichten van waarschuwings- en/of communicatiemasten binnen het bouwvlak tot maximaal 40 m.

12.2 Afwijken op basis van verschilberekening volgens rekenmodel AERIUS-Calculator

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde in de artikelleden 3.5.1 onder a en b, 4.4.1 onder a en b en 5.5 onder k van deze regels, onder de navolgende voorwaarden:

a. de emissie afkomstig van het met deze omgevingsvergunning aangevraagde 'gebruik na wijziging van gronden en bouwwerken', ten opzichte van de emissie afkomstig van de feitelijke planologisch legale situatie ten tijde van de vaststelling van het plan vanuit die gronden en bouwwerken leidt niet tot een toename van stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol N/ha/jr op voor stikstofgevoelige habitats in enig Natura 2000-gebied;
b. of sprake is van een toename van stikstofdepositie als bedoeld onder a, dient als volgt te worden bepaald:
   1. er wordt een verschilberekening gemaakt met gebruik van de op het moment van indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning meest actuele versie van het wettelijk voorgeschreven rekenmodel AERIUS Calculator.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

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 14 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 15 Kwaliteitsregels

15.1 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.

Agrarische ontwikkelingen: 'Landschappelijkeinpassing'

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.

Overige ontwikkelingen: 'Kwaliteitsbijdrage'

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

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

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

15.2 Agrarische ontwikkelingen: 'Landschappelijkeinpassing'

15.2.1 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	= 10% van de oppervlakte nieuwe bebouwing/verharding;
Basiskwaliteit Plus	= 10% van de totale oppervlakte van de bouwkavel na uitbreiding
Basiskwaliteit Plus met aanvullende kwaliteitsverbetering	= 10% van de totale oppervlakte van de bouwkavel na uitbreiding x 1,5
Basiskwaliteit Plus met aanvullende kwaliteitsverbetering Plus	= 10% van de totale oppervlakte van de bouwkavel na uitbreiding x 2

15.2.2 Basiskwaliteit

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

1. De uitbreiding van de bebouwing 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 6 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.

15.2.3 BasiskwaliteitPlus

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

1. De uitbreiding van de bebouwing 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 6 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 6 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.

15.2.4 BasiskwaliteitPlus 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 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 6 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 6 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.

15.2.5 BasiskwaliteitPlus 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 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 6 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 6 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.

15.3 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
GEBIEDSEIGEN RECREATIE EN TOERISME		
Kleinschalig kampeerterrein	Basiskwaliteit Plus, zoals bedoeld in artikel 15.2.3, waarbij 10% van de totale oppervlakte van de kampeerinrichting ingepast dient te worden.	Nee, wanneer binnen agrarisch bouwvlak Ja, wanneer buiten agrarisch bouwvlak
OVERIGE GEBOUWDE FUNCTIES		
Huisvesting seizoensarbeiders	Landschappelijke en ruimtelijke inpassing van de huisvesting. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap, zoals omschreven in Bijlage 6 Landschapstypen en kenmerken.	Nee

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning 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 bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10 %.

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

16.2 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 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

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

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

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Swaantjes- en Zandweg'.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl