Regels

Vast te stellen (24 juli 2023)

Bestemmingsplan

Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2022-1 (Brinkweg 2 Eibergen)

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 14

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **16**
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 16
Artikel 4 Groen - Landschapselement 19
Artikel 5 Verkeer 21
Artikel 6 Wonen 22
Artikel 7 Waarde - Archeologie 1 26

Hoofdstuk 3 Algemene regels **29**
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 29
Artikel 9 Algemene bouwregels 29
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 30
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels 30
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 31
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 33
Artikel 14 Algemene procedureregels 34
Artikel 15 Overige regels 34

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **35**
Artikel 16 Overgangsrecht 35
Artikel 17 Slotregel 35

Bijlagen bij regels **36**

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit **37**

Bijlage 2 Overzicht te slopen bebouwing **38**

Bijlage 3 Verontreinigingscontour bodem **39**

Bijlage 4 Parkeernormen **40**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2022-1 (Brinkweg 2 Eibergen) met identificatienummer NL.IMRO.1859.BPBGB20220011-0100 van de gemeente Berkelland;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan- en uitbouw

een aan het (hoofd)gebouw aanwezig gebouw dat in ruimtelijk en/of architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan-huis-verbonden bedrijf

een bedrijf of op bedrijfsmatige wijze uitgeoefende activiteit met een kleinschalig karakter niet zijnde een aan-huis-verbonden beroep, dat in een gedeelte van de (bedrijfs)woning en/of de daarbij behorende (bij)gebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woonfunctie van de (bedrijfs)woning en de daarbij behorende (bij)gebouwen als primaire functie behouden en herkenbaar blijft en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 aan-huis-verbonden-beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een (bedrijfs)woning en daarbij behorende (bij)gebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woonfunctie van de (bedrijfs)woning en de daarbij behorende (bij)gebouwen als primaire functie behouden en herkenbaar blijft en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 afrastering

afscheiding in de vorm van een open hekwerk of draadwerk waarmee een deel van een perceel wordt omheind. Een afrastering is transparant en met palen in de grond verankerd. Deze palen worden onderling verbonden door draad of gaas;

1.9 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het bedrijfsmatig produceren van voedsel-, genots- of grondstoffen door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, als mede het verrichten van agrarisch natuurbeheer, waarbij alleen opslag van door het bedrijf ter plaatse voortgebrachte producten en het met biogasinstallaties vergisten van in hoofdzaak bedrijfseigen mest en co-substraten is toegestaan evenals het scheiden of indikken van bedrijfseigen mest als vorm van mestverwerking zonder biogasinstallatie. Van een volwaardig agrarisch bedrijf is hierbij sprake indien de bedrijfsomvang een duurzaam werk en inkomen biedt aan tenminste één volwaardige arbeidskracht.

a. **grondgebonden agrarisch bedrijf:**
een agrarisch bedrijf gericht op het ontwikkelen van activiteiten, waarbij de productie geheel of nagenoeg geheel afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond, bijvoorbeeld akkerbouw, tuinbouw en (boom)kwekerij;
b. **niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:**
een agrarisch bedrijf dat gericht is op het ontwikkelen van activiteiten, waarbij de productie geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen en niet of slechts in ondergeschikte mate afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond.
c. **agrarisch bedrijf, glastuinbouwbedrijf:**
een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend gericht is op de teelt of veredeling van gewassen, ruimtelijk gezien geheel of nagenoeg geheel met behulp van een constructie van glas, kunststof of een andere materiaalsoort voor een overkapte teelt of veredeling van gewassen (zoals kassen, boog-, tunnel- en rolkassen en wandelkappen) waarbij de gezamenlijke oppervlakte van deze constructies meer dan 2.500 m² bedraagt;
d. **overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:**
een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf niet zijnde een niet-grondgebonden veehouderij of glastuinbouwbedrijf;
e. **agrarisch bedrijf, gebruiksgerichte paardenhouderij:**
een agrarisch aanverwant bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen, alsmede het opvangen en stallen van paarden en/of pony's in de vorm van een paardenpension, al dan niet in combinatie met elkaar;
f. **agrarisch bedrijf, productiegerichte paardenhouderij:**
een agrarisch bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het door middel van een gericht (op)fok- en/of africhtingsprogramma trachten een paard op een hoger niveau te brengen, waardoor de waarde van dat paard in het economisch verkeer toeneemt, zoals (op)fokkerijbedrijven, hengstenstations, africhtings- en trainingsbedrijven.
g. **agrarisch bedrijf, grondgebonden veehouderijbedrijf:**
een agrarisch bedrijf dat gericht is op het ontwikkelen van activiteiten waarbij de productie voor meer dan 50 % afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waarover het bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen kan beschikken;
h. **agrarisch bedrijf, grondgebonden veehouderijtak:**
onderdeel van een agrarisch bedrijf waarvoor het bedrijf beschikt over voldoende agrarische cultuurgrond in de omgeving van de bedrijfsgebouwen om de dieren binnen de veehouderijtak voor meer dan 50 % zelf te kunnen voeren;
i. **agrarisch bedrijf, niet-grondgebonden veehouderijbedrijf:**
een agrarisch bedrijf dat hoofdzakelijk is gericht op veehouderij waarvan het voer voor de landbouwhuisdieren voor het grootste gedeelte niet geteeld wordt op de gronden die in de nabijheid van het agrarisch bouwvlak zijn gelegen en waarop de veehouderij rechten heeft;
j. **agrarisch bedrijf, niet-grondgebonden veehouderijtak:**
onderdeel van een agrarisch bedrijf dat is gericht op niet-grondgebonden veehouderij;
k. **agrarisch bedrijf, aquacultuur:**
een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend gericht is op de teelt van (zout)watergebonden organismen waaronder begrepen planten, algen, weekdieren, schelpdieren en vissen, nader te onderscheiden in:
    1. aquacultuur in natuurlijke omstandigheden (niet in bassins of gebouwen);
    2. aquacultuur in bassins;
    3. aquacultuur in gebouwen.

1.10 antenne

een stang of stangenstelsel respectievelijk draad of draadsamenstel en apparatuur voor het ontvangen van elektromagnetische golven;

1.11 archeologische waarde(n)

waarde(n) die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen;

1.12 archeologische verwachtingswaarde(n)

verwachtingswaarde(n), die kunnen bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang kunnen zijn en het cultuurhistorisch erfgoed kunnen vertegenwoordigen;

1.13 bebouwing

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

1.14 bed and breakfast

een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte bedrijfsmatige logiesverstrekkende voorziening voor kortdurend toeristisch verblijf met ontbijt, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw en/of is gevestigd in (vrijstaande) bijgebouwen;

1.15 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dienst doet voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.16 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.17 bestaand

bij gebruik:
het legale gebruik zoals aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald;

bij bouwwerken:
de legaal aanwezige bebouwing die op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat, wordt gebouwd of mag worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning.

1.18 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het moment van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning;

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bevoegd gezag

een bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.22 bijgebouw

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel qua afmeting als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.23 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;

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwlaag

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

1.26 bouwperceel

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

1.27 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel;

1.28 bouwvlak

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

1.29 bouwwerk

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

1.30 bouwwijze

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw van een woning, te weten vrijstaand, twee-aaneen (halfvrijstaand) of aaneengebouwd, waarbij

a. onder 'vrijstaand' wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning niet begrensd is door scheidingsmuren van andere hoofdgebouwen op een aangrenzend perceel;
b. onder 'twee-aaneen' wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning naar één zijde door een scheidsmuur van een naastgelegen hoofdgebouw is begrensd;
c. onder 'aaneengebouwd' wordt verstaan dat het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen, die naar twee zijden door scheidsmuren van naastgelegen hoofdgebouwen zijn begrensd, met uitzondering van de hoofdgebouwen die de aldus gevormde rij beëindigen;
d. onder 'gestapeld' wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.31 chalet

een bouwwerk, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, niet zijnde een kampeermiddel of stacaravan, dat naar de aard en de inrichting bedoeld is voor recreatief dag- en/of nachtverblijf. Een chalet met een oppervlakte van meer dan 55 m² en/of met meer dan één bouwlaag wordt beschouwd als recreatiewoning;

1.32 compenserende maatregelen

maatregelen die worden betroffen ter bescherming of ontwikkeling van kernkwaliteiten en/of omgevingscondities in verband met een, op een andere locatie voorkomende, aantasting van kernkwaliteiten en/of omgevingscondities;

1.33 cultuurhistorische (landschaps)waarden

landschappelijke structuren en/of elementen in een gebied die getuigen van een lange, nog herkenbare ontwikkelingsgeschiedenis, inclusief archeologische waarden;

1.34 detailhandel

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

1.35 escortbedrijf

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

1.36 erfbeplanting

opgaande beplanting, zijnde bomen en struiken, die een scherm vormt op (de grens van) een bouwperceel waarop bebouwing voorkomt, en welke beplanting mede bepalend is voor de inpassing van de betreffende bebouwing in het landschap (landschappelijke inpassing);

1.37 erfbeplantingsplan

een plan voor de aanleg en het beheer van erfbeplanting;

1.38 erker

een hoekige of ronde uitbouw aan een gevel;

1.39 evenement

elk voor publiek buiten de daarvoor ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten voor publiek, met uitzondering van markten zoals bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen zoals bedoeld in de Wet op de kansspelen, en betogingen, samenkomsten en vergaderingen zoals bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

1.40 functie

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

1.41 gastenverblijf

een ruimte, al dan niet behorend tot een (bedrijfs)woning, die geschikt is voor incidentele overnachting van gasten en waarbij geen sprake is van permanente bewoning of van een bedrijfsmatig geëxploiteerd recreatieverblijf;

1.42 gebouw

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

1.43 groepskamperen

het gelegenheid geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen buiten een kampeerterrein, door groepen uitgaande van een vereniging of andere organisatie, gerelateerd aan een evenement en gedurende een in de ontheffing c.q. omgevingsvergunning aangegeven, al dan niet aaneengesloten periode;

1.44 herbouw

reconstructie, wederopbouw, opnieuw bouwen van een bouwwerk;

1.45 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel in ruimtelijk en architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.46 huishouden

een persoon of groep van personen, die duurzaam een gemeenschappelijk huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenleving;

1.47 inrichting

elke door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht;

1.48 kampeermiddel

een tent, een tentwagen/vouwcaravan, een kampeerauto/camper of een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf. Onder kampeermiddelen wordt niet verstaan: stacaravans, chalets en trekkershutten;

1.49 karakteristiek

herkenbaar, markant, wegens schoonheid en/of cultuurhistorische en/of architectonische waarde van belang;

1.50 kas

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend voor een overkapte teelt of veredeling van gewassen (zoals kassen, boog-, tunnel- en rolkassen en wandelkappen);

1.51 kernkwaliteiten

de wezenlijke landschappelijke en/of ecologische kenmerken van een bepaald gebied, gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur en/of het Nationaal Landschap;

1.52 kuilvoerplaat

een betonnen plaat waarop het kuilvoer (persvoer/veevoer) met een plastic zeil wordt afgedekt. Hierop worden een zandlaag of autobanden gelegd om het kuilvoer goed aan te drukken;

1.53 kunstwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.54 landschappelijke inpassing

een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapswaarden;

1.55 landschapswaarde/ landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied en van de aanwezigheid van waarneembare landschappelijke structuren en/of elementen in dat gebied;

1.56 mestbassin

een reservoir voor de opslag van dunne mest in de vorm van een foliebassin of mestsilo;

1.57 mestsilo

een silo bestemd en geschikt voor het bewaren van dunne mest;

1.58 nadere eis

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

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

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

1.61 natuurwaarde/ natuurlijke waarde

de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarde;

1.62 omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 of artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.63 ondergeschikte horeca

een lichte vorm van horeca, in de vorm van het verstrekken van dranken en kleine versnaperingen, die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de functie waarbij de horeca wordt uitgeoefend;

1.64 onderkomen

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.65 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, van één bouwlaag, dat een overdekte ruimte vormt met ten hoogste één wand;

1.66 paardenbak

een omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het rijden op paarden;

1.67 prostitutie

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

1.68 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.69 recreatiewoning

verblijfsobject met een recreatiefunctie in de vorm van een permanent aanwezig gebouw, geen woonkeet, caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, die het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond en dat niet bestemd is voor permanente bewoning. Een chalet met maximaal één bouwlaag en/of een oppervlakte die groter is dan 55 m² wordt beschouwd als recreatiewoning;

1.70 seksinrichting

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

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.71 silo

een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;

1.72 sleufsilo

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met opstaande randen voor het opslaan van veevoeder;

1.73 stacaravan

een caravan of soortgelijk onderkomen al dan niet op wielen, dat mede, gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, bestemd om uitsluitend voor recreatieve doeleinden gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft;

1.74 steilrand

een abrupt hoogteverschil in de geomorfologie van een gebied, dat kan samenhangen met historische oevers, erosie door rivieren en eeuwenlange ophoging van dekzandruggen en –welvingen door mest vermengd met heideplaggen en/of bosstrooisel;

1.75 streekeigen producten/ streekproducten

voedingsmiddelen of andere producten die (veelal van oudsher) in de streek worden geproduceerd, al dan niet onder een aan de streek gerelateerde naam;

1.76 Structuurvisie Woningsplitsing buitengebied

de door de gemeenteraad d.d. 14 april 2020 vastgestelde 'Structuurvisie woningsplitsing buitengebied' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.SVBGB20190001-0100;

1.77 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen ter ondersteuning, bescherming en bevordering van de vollegrondsteelt van groente, fruit, bomen of potplanten die een directe relatie hebben met het grondgebruik en die op een locatie voor onbepaalde tijd worden gebruikt, te onderscheiden in de volgende categorieën:

lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:
teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 8 maanden, zoals bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolie en lage tunnelkassen.

lage permanente teeltondersteunende voorzieningen:
teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,5 m en met een permanent karakter (langer dan 8 maanden), zoals bijvoorbeeld containervelden en voorzieningen ten behoeve van aquacultuur.

hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:
teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1,5 m en maximaal 2,0 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 8 maanden, zoals bijvoorbeeld menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten.

hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen:
teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1,5 m en maximaal 3,5 m met een permanent karakter (langer dan 8 maanden), zoals bijvoorbeeld stellingteelt (bakken in stellingen, regenkappen) en teeltondersteunende kassen.

overige teeltondersteunende voorzieningen:
andere teeltondersteunende voorzieningen zoals bijvoorbeeld vraatnetten en boomteelthekken.

1.78 terrashooiberg

een overkapping in de vorm van een hooiberg die dienst doet als terras en bestaat uit één of meerdere palen en een dak, dat langs de palen op en neer kan bewegen;

1.79 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;
   2. voor zover er sprake is van een toename van stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied vanwege bij algemene maatregel van bestuur aangewezen activiteiten van de bouwsector, zoals bedoeld in artikel 2.9a Wet Natuurbescherming.
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.
g. * wanneer in deze regels 'emissie N/kg/jaar' wordt gebruikt, wordt de hiervan onderdeel uitmakende hoofdletter 'N' bedoeld als verzamelnaam voor NH_3 en NO_x.

1.80 tredmolen/ trainingsmolen

een bouwwerk (eventueel overdekt) in de vorm van een cirkel, waar meerdere paarden tegelijk kunnen stappen, draven of galopperen, al dan niet door middel van aansturing via een computergestuurde bedieningskast;

1.81 trekkershut

een (houten) huisje met uitsluitend slaap- en kookgelegenheden, zonder verwarming of sanitaire voorzieningen, dat dienst doet als overnachtingsgelegenheid;

1.82 tunnelkas

elke constructie van hout, metaal of ander materiaal, welke met plastic of in gebruik daarmee overeenstemmend materiaal is afgedekt en dient als teeltondersteuning voor bedekte teelten;

1.83 verblijfsobject

kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is;

1.84 voorgevelrooilijn

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.85 voor stikstof gevoelige 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;

1.86 werk

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.87 windturbine

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de opwekking van windenergie;

1.88 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één of meerdere huishoudens. Hierbij geldt dat elk verblijfsobject met een woonfunctie binnen een woning, voor zover toegelaten op grond van dit bestemmingsplan, geschikt en bestemd is voor de huisvesting van één huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 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 regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

2.4 bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het diepst onder het peil gelegen punt van (de fundering van) een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

2.5 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.6 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

de afstand tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren van een bouwwerk of van een gebouw, geen gebouw zijnde;

2.7 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.8 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;

2.9 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.10 inhoud van een bouwwerk

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

2.11 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.12 peil

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,2 m.
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,2 m.

2.13 tiphoogte van een windturbine

de totale hoogte van een windturbine, vanaf het peil tot aan het uiteinde van de tip van de rotor in de hoogste stand;

2.14 ondergeschikte bouwdelen

De in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op gevel- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, erkers, kozijnen, dorpels, dakgoten en overstekende daken, ventilatiekanalen, schoorstenen, balustrades en soortgelijke ondergeschikte bouwdelen mits de bestemmingsgrens, de gevel (zijnde voor-, zij- of achtergevel) van het hoofdgebouw of de aangegeven gevellijn en de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte van het betrokken bouwwerk door schoorstenen of ventilatiekanalen met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

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

a. agrarische doeleinden, waaronder mede wordt verstaan agrarisch natuurbeheer, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
    1. aardkundig waardevolle waarden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol';
c. extensieve recreatie.
d. (onverharde) paden en wegen;
e. landschapselementen en landschappelijke inpassing door erfbeplanting;
f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, erfverhardingen en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn met uitzondering van het bepaalde in sublid 3.2.2, uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken buiten het bouwvlak

Voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gebouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende voorwaarden:

a. De oppervlakte aan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 2 ha;
b. Voor het overige zijn buiten de aanduiding 'bouwvlak' uitsluitend afrasteringen toegestaan. De bouwhoogte hiervan mag niet meer bedragen dan 2 m;
c. In afwijking van het bepaalde onder a. en b. zijn eveneens de bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, zoals paardenbakken, kuilvoerplaten en mestplaten, toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken ten behoeve van een paardenbak buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.2 en 3.4.1 voor het realiseren van één paardenbak buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. De paardenbak grenst direct aan het bouwvlak of aan gronden met de bestemming 'Wonen'.
b. De afstand van een paardenbak tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 50 m.
c. De oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 1.200 m².
d. Een paardenbak moet gelegen zijn achter de voorgevelrooilijn van de dichtst naar de weg gelegen gevel op het aangrenzende bouw- of bestemmingsvlak.
e. De hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
f. Het realiseren van een paardenbak buiten het bouwvlak leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de nabijgelegen percelen.
g. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
h. De in het gebied aanwezige landschapswaarden blijven behouden of worden versterkt.

3.3.2 Afwijken ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder a voor het toestaan van tijdelijke en lage permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak van een agrarisch bedrijf met grondgebonden agrarische activiteiten tot ten hoogste 3 ha op voorwaarde dat wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en dat de realisatie van deze teeltondersteunende voorzieningen niet leidt tot:

a. negatieve effecten op de waterhuishouding;
b. een onevenredige aantasting van de in het gebied aanwezige landschaps- en/of natuurwaarden;
c. een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de nabijgelegen percelen;
d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruiksbepaling

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende voorwaarden:

a. Het gebruiken of het laten gebruiken van:
    1. gronden en bouwwerken niet behorende tot een inrichting waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken is niet toegestaan;
    2. gronden en bouwwerken behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting is niet toegestaan.
b. Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
c. Detailhandel is niet toegestaan;
d. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, geen gebouwen en geen bouwwerken, zijn toegestaan met een maximum van 2 ha;
e. Het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor de opslag van hooibalen, al dan niet verpakt in folie, gedurende een periode langer dan 6 weken is niet toegestaan;
f. Het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken ten behoeve van opslaan hooibalen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder e ten behoeve van het opslaan van hooibalen buiten de aanduiding 'bouwvlak' gedurende een periode langer dan 6 weken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de hooibalen worden direct grenzend aan de aanduiding 'bouwvlak' opgeslagen;
b. de hoogte en oppervlakte bedragen respectievelijk maximaal 2,5 m en 100 m²;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1;
d. de opslag dient landschappelijk te worden ingepast.

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

3.6.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. Het verharden van paden en wegen, met uitzondering van het aanleggen van erfverharding, kuilvoerplaten en kavelpaden;
b. Het graven, baggeren en/of verbreden van sloten en poelen, alsmede:
c. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol':
    1. het verzetten of vergraven van grond, waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel of meer dan 0,45 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd;
    2. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,45 m onder maaiveld;
    3. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling;
    4. het aanleggen dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit (van) oppervlaktewateren.

3.6.2 Uitzonderingen

Het in 3.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. plaatsvinden binnen een bouwvlak, met uitzondering van het verzetten of vergraven van grond.
b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.
c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

3.6.3 Toelaatbaarheid

De in 3.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden en aan de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden.

Artikel 4 Groen - Landschapselement

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van groene landschapselementen met bijbehorende groeiplaats van de voorkomende kruid-, struik- en/of boomlaag;
b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecologische, natuurlijke en/of cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden;
c. bestaande (onverharde) paden en wegen;
d. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. extensief recreatief medegebruik.

4.2 Bouwregels

Op of in de gronden met de bestemming 'Groen - Landschapselement' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

a. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende voorwaarden:

a. Het opslaan, storten, bergen of lozen van materialen, producten en mest is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
b. het stallen van voertuigen of machines of onderdelen daarvan en het plaatsen van bouw- of opslagketen is niet toegestaan.

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

4.4.1 Verboden werkzaamheden

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

a. Het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,45 m onder maaiveld, alsmede het ophogen, egaliseren, verplaatsen, afdekken of verdichten van gronden en/of het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage.
b. Het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren, zoals sloten en greppels.
c. Het verwijderen of rooien van bos-, natuur-, en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder productiefunctie, alsmede het kappen en rooien van bomen en struiken.
d. Het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, en gericht zijn op het bepaalde in 4.1, onder a en b.
b. Reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het moment van inwerkingtreding van dit plan.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De in 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. Er is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.
b. het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning compenserende maatregelen verbinden.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder (on)verharde wegen met het bestaande aantal rijstroken, bermen, paden en parkeervoorzieningen;
b. geluidswerende voorzieningen;
c. groenvoorzieningen, zoals wegbeplanting;
d. (openbare) nutsvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op of in de gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in een woning;
b. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
c. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' tevens voor het behoud en herstel van de beeldbepalende elementen van de ter plaatse aanwezige karakteristieke bebouwing;
d. terras, tuinen en erven;
e. speelvoorzieningen;
f. groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting en landschappelijke inpassing;
g. (onverharde) wegen en paden;
h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, erfverhardingen en parkeervoorzieningen.

en overeenkomstig de in 6.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

6.1.2 Specifieke bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 6.1.1:

a. Woningen

Voor woningen gelden de volgende bepalingen:

1. Het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.
2. Nieuwbouw van een woning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aantal nieuw te bouwen woningen niet meer mag bedragen dan met deze aanduiding is aangegeven.
3. Per toegestane woning, als bedoeld onder 1 en 2, is één verblijfsobject met een woonfunctie toegestaan.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Woningen en bijgebouwen bij woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende voorwaarden:

a. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per verblijfsobject met een woonfunctie mag niet meer bedragen dan 150 m², dit met inbegrip van bijgebouwen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend met toepassing van artikel 12.1 onder b:
b. De inhoud van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, mag per woning niet meer bedragen dan 1.000 m³, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)'.
c. De woning mag niet in de richting uitbreiden van:
    1. een veehouderij, als de woning aan die zijde de dichtstbijzijnde woning is;
    2. een weg, tenzij de afstand tot de as van deze weg groter blijft dan 250 m.
d. In het geval binnen het bestemmingsvlak de figuur 'gevellijn' aanwezig is, moet de voorgevel van de woning worden opgericht in of maximaal 1,0 m achter de figuur 'gevellijn';
e. De goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 4,5 m tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.
f. De bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 9 m tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.
g. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
h. De bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 7 m.
i. Vrijstaande bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd.
j. De afstand tussen de gevel van vrijstaande bijgebouwen en de gevel van de woning mag niet meer bedragen dan 25 m.

k. Herbouw van een woning, uitbreiding van een woning in de richting van een veehouderij waarvoor deze (bedrijfs)woning aan die zijde de dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning is, of uitbreiding van een woning in de richting van een weg waarvan de as op minder dan 250 m afstand is gelegen, is uitsluitend toegestaan na het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.

6.2.2 Overkappingen bij woningen

Voor het bouwen van overkappingen bij woningen gelden de volgende voorwaarden:

a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m. De bouwhoogte van terrashooibergen mag, met inbegrip van de palen, niet meer bedragen dan 10 m.
c. De gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen per verblijfsobject met een woonfunctie mag niet meer bedragen dan 25 m², dit met inbegrip van overkappingen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend met toepassing van artikel 12.1 onder b.
d. Overkappingen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd.
e. De afstand tussen een overkapping en de gevel van de woning mag niet meer bedragen dan 25 m, tenzij daarvoor een omgevingsvergunning is verleend als bedoeld in 12.1 onder b.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
b. De bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m;
d. De goothoogte van een tredmolen en een trainingsmolen mag niet meer bedragen dan 3 m;
e. De bouwhoogte van een tredmolen en een trainingsmolen mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
f. De oppervlakte van een tredmolen en een trainingsmolen mag niet meer bedragen dan 325 m².

6.2.4 Paardenbakken

Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende voorwaarden:

a. Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak.
b. De afstand van een paardenbak tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 50 m.
c. De oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 1.200 m².
d. Een paardenbak moet zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn van de dichtst naar de weg gelegen gevel.
e. De bouwhoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

6.2.5 Landschappelijke inpassing

a. Een omgevingsvergunning voor de bouw van één woning of meerdere woningen ten behoeve van de bestemming 'Wonen' in het plangebied mag pas worden uitgevoerd, indien de gemengde struweelhaag aan de noordzijde van het plan, de hoogstam fruitboomgaard aan de noordwestzijde van het plan en het loofbosje aan de zuidwestzijde van het plan is gerealiseerd, wordt beheerd en duurzaam in stand wordt gehouden conform de voorwaarden en uitgangspunten zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels;
b. In de te verlenen omgevingsvergunning voor de bouw van één of meerdere woningen wordt als voorschrift opgenomen dat binnen 1 jaar na gereedmelding de landschappelijke inpassing van de kavel van de betreffende woning(en) zoals opgenomen in bijlage 1 is gerealiseerd, wordt beheerd en duurzaam in stand wordt gehouden.

6.3 Nadere eisen

a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bebouwing:
   1. Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.
   2. Ter waarborging van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de naaste omgeving.
   3. Ter waarborging van de verkeersveiligheid.
   4. Ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen
b. Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 15 genoemde voorbereidingsprocedure.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Uitbreiding of herbouw woning op een andere locatie of op dezelfde locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 6.1.2 onder a voor het uitbreiden van een woning of herbouwen van een woning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak of op dezelfde locatie in de richting van een veehouderij en/of een weg, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

a. De herbouw c.q. uitbreiding dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak en volgens de bestaande bouwwijze, waarbij het aantal verblijfsobjecten met een woonfunctie niet mag toenemen maar wel mag afnemen ten opzichte van het bestaande aantal.
b. De herbouw c.q. uitbreiding op een andere locatie dient stedenbouwkundig, verkeerskundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn.
c. De herbouw c.q. uitbreiding van de woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
d. De herbouw c.q. uitbreiding van de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon-en leefklimaat.
e. De gevelbelasting op de te herbouwen c.q. uit te breiden woning dient te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder of aan een verkregen hogere grenswaarde.
f. Voor het herbouwen van een bestaande woning is het bepaalde in 6.1.2 onder a en in de bouwregels bij deze bestemming van overeenkomstige toepassing.

6.4.2 Afwijken ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. 6.2.3 onder a voor het bouwen van terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2 m voor de voorgevelrooilijn, mits hierdoor het stedenbouwkundig/ruimtelijk beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
b. 6.2.3 onder c voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 6 m, mits hierdoor het stedenbouwkundig/ruimtelijk beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Gebruiksbepaling

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende voorwaarden:

a. Aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 30 % van de oppervlakte van de woning met een maximum van 50 m²;
b. Detailhandel is niet toegestaan;
c. Het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen, recreatiewoningen, recreatieappartementen is niet toegestaan;
d. Het bedrijfsmatig gebruiken of het bedrijfsmatig laten gebruiken, als bedoeld onder lid a, van:
   1. gronden en bouwwerken niet behorende tot een inrichting waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken niet toegestaan;
   2. gronden en bouwwerken behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting niet toegestaan.

6.5.2 Voorwaardelijke verplichting sloop- en sanering

a. Een omgevingsvergunning voor de bouw van één woning of meerdere woningen ten behoeve van de bestemming ‘Wonen’ in het plangebied mag pas worden uitgevoerd als alle (voormalige) bedrijfsgebouwen zoals weergegeven in bijlage 2 zijn gesloopt. Deze voorwaarde wordt als voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen.
b. Een omgevingsvergunning voor de bouw van één woning of meerdere woningen ten behoeve van de bestemming ‘Wonen’ in het plangebied mag pas worden uitgevoerd als de bodem- en asbestverontreiniging ter plaatse van de verontreinigingscontour met de classificatie 'industrie', zoals aangeduid in bijlage 3 van deze regels, is afgedekt door een erkend bedrijf. De uitgevoerde afdekking is goedgekeurd door het bevoegd gezag. Deze voorwaarde wordt als voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijken ten behoeve van detailhandel

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 6.5.1 onder b voor het toestaan van detailhandel, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. Detailhandel mag uitsluitend plaatsvinden ten behoeve van streekeigen producten en van ter plaatse ambachtelijk vervaardigde producten;
b. De totale oppervlakte die voor detailhandel van streekeigen producten en van ter plaatse ambachtelijk vervaardigde producten wordt gebruikt mag niet meer bedragen dan 50 % van de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 100 m²;
c. Het verlenen van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige beperking voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor het behoud de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk met een bodemingreep dieper dan 0,3 m beneden maaiveld moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld.
b. Als uit het in 7.2.1 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
c. Het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in 7.2.1 onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

7.2.2 Advies archeoloog

Voordat het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 7.2.1, onder a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

7.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 7.2.1, onder a geldt niet als:

a. op basis van archeologisch onderzoek reeds is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 50 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, waarbij de bestaande funderingen behouden blijven.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Nadere eis

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

7.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 14 genoemde voorbereidingsprocedure.

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

7.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1,0 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het verwijderen van boomstobben en/of het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 7.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor op het moment van inwerkingtreding van dit plan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
f. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

7.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder 7.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. De vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, dan moet op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaatsvinden.
b. Het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

7.4.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

a. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
    3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Wijzigen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen indien:

a. op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; dan wel
b. er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande afwijkende maatvoering

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

a. De op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande afstands-, (goot- en/of bouw-)hoogte-, inhouds-, hellings- en oppervlaktematen, die meer bedragen dan de maximale maten welke in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, moeten bij de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning ten aanzien van het betrokken bouwwerk als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
b. De op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, hellings- en oppervlaktematen die minder bedragen dan de minimale maten welke hoofdstuk 2 is voorgeschreven, moeten als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
c. De op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande gebouwen waarin, anders dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, dieren worden gehouden in meer dan één bouwlaag, moeten als toelaatbaar worden beschouwd.
d. In geval van herbouw is het bepaalde onder a, b en c slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

9.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de in de bestemmingsregels opgenomen afwijkingen, de volgende voorwaarden:

a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend binnen de fundering van gebouwen, sleufsilo's en mestbassins toegestaan.
b. De bouwdiepte van kelders en andere ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels luiden als volgt:

a. groepskamperen buiten een regulier kampeerterrein ten behoeve van evenementen is toegestaan gedurende maximaal 10 dagen per jaar.
b. detailhandel bij een verblijfsobject met een woonfunctie van op eigen perceel geteelde producten is toegestaan, mits:
    1. gebruik wordt gemaakt van bestaande gebouwen, of;
    2. een uitstalling in de vorm van een kraamopstelling of automaat van ten hoogste 10 m²;
    3. dit niet leidt tot onevenredige beperking voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
c. de inrichting van de gronden dient zodanig plaats te vinden dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals genoemd in Bijlage 4 Parkeernormen.
d. vrijstaande bijgebouwen en bedrijfsgebouwen mogen niet worden gebruikt als woning. Hieronder wordt niet verstaan het, anders dan door middel van commerciële verhuur, incidentele gebruik als gastenverblijf voor ten hoogste 1 maand per jaar van vrijstaande bijgebouwen en bedrijfsgebouwen.
e. het (proef)boren naar gas (waaronder schalie- en steenkoolgas) geldt in ieder geval als strijdig gebruik;
f. het (doen of laten) gebruiken van gronden en opstallen ten behoeve van een seksinrichting geldt als strijdig gebruik. Eveneens is het niet toegestaan via functieverandering door middel van een afwijkingsbevoegdheid of een wijzigingsbevoegdheid een seksinrichting toe te staan.

10.2 Afwijking van de parkeernormen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 10.1 onder c voor het afwijken van de gemeentelijke parkeernormen waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De noodzakelijke parkeervoorzieningen kunnen in onvoldoende mate worden gerealiseerd, terwijl op een andere passende wijze in de parkeerruimte kan worden voorzien.
b. De situering van de parkeerplaatsen tasten het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig aan.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 vrijwaringszone - antenneveld 2

Al dan niet in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, geldt ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - antenneveld 2' dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk dat hoger is dan 22 m pas wordt verleend nadat is komen vast te staan dat het bouwwerk de werking van het betrokken (hoofd)antenneveld niet verstoord.

11.2 vrijwaringszone - radar 2

Al dan niet in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, geldt ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 2' dat windturbines hoger dan 118 m (tiphoogte) boven NAP niet worden toegestaan, tenzij uit een toetsing door het Ministerie van Defensie van een radarverstoringsonderzoek blijkt dat geen sprake is van een onaanvaardbare verstoring van het radar.

11.3 Overige gebiedsaanduidingen

Voor de overige gebiedsaanduidingen gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol' is het bepaalde in lid 3.6 van toepassing.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemene afwijkingsregels

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

a. de in de regels genoemde (goot)hoogtematen met ten hoogste 10%.
b. de regels over het bouwen van een bijgebouw of een overkapping, voor het bouwen van een bijgebouw of een overkapping op een afstand van meer dan 25 m van een (bedrijfs-)woning binnen de bestemming 'Wonen', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. de vergroting van de onderlinge afstand is noodzakelijk in verband met een doelmatige inrichting van het perceel, waarbij de afstand ten opzichte van andere gebouwen dan het hoofdgebouw niet groter mag zijn dan 10 m;
    2. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
    3. door het verlenen van de afwijking mag de oppervlakte aan bijgebouwen bij het betreffende verblijfsobject met een woonfunctie niet meer bedragen dan 150 m².
c. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft.
d. de regels en toestaan dat bouwgrenzen met maximaal 2 m wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
e. de regels en toestaan dat een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw wordt gebouwd mits:
    1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel niet meer bedraagt dan 2 m;
    2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
    3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
f. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwen, waaronder wachthuizen ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen worden gebouwd, mits:
    1. de inhoud per gebouw niet meer dan 60 m³ zal bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3 m zal bedragen;
g. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en toestaan dat deze worden vergroot:
    1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
    2. ten behoeve van de hoogte van een windturbine op of aangrenzend aan een bouwperceel tot maximaal 25 m (ashoogte), waarbij de afstand tussen een windturbine en een hogedruk gasleiding groter moet zijn dan de afstand die het product is van de ashoogte van de turbine vermenigvuldigd met 1/3 van de wieklengte;
h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
    1. De maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
    2. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw;

i. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel verlenen met inachtneming van de volgende voorwaarden:
    1. de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies of van het woon- en of leefmilieu;
    2. de omgevingsvergunning leidt niet tot negatieve effecten op de waterhuishouding;
    3. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de infrastructuur;
    4. de in het gebied aanwezige landschaps- en natuurwaarden blijven behouden of worden versterkt;
    5. bij toepassing van het bepaalde in lid g onder 2 wordt pas omgevingsvergunning verleend mits op basis van ecologisch onderzoek is aangetoond dat er geen sprake is van significante aantasting van ecologische waarden.

12.2 Bed and Breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bestemmingsregels voor het toestaan van voorzieningen voor Bed and Breakfast bij (bedrijfs)woningen, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

a. De voorzieningen voor Bed and Breakfast mogen alleen worden gevestigd binnen de bestaande bebouwing. Een voorziening voor Bed and Breakfast blijft voor de toepassing van de bouwregels in dit plan deel uitmaken van de bestaande (bedrijfs)woning, de bestaande bijbehorende bijgebouwen of de bestaande bedrijfsgebouwen. Het vestigen daarvan levert dus geen nieuwe bouwmogelijkheden voor het vergroten van de (bedrijfs)woning of voor het bouwen of vergroten van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen.
b. De vloeroppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van Bed and Breakfast mag niet meer bedragen dan 50 % van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning en de bijbehorende bijgebouwen en/of bedrijfsgebouwen met een maximum oppervlakte van 50 m² per bed and breakfast eenheid.
c. De omgevingsvergunning voor Bed and Breakfast wordt niet verleend voor permanente bewoning van de voorzieningen en mag niet leiden tot een toename van het aantal woningen.

12.3 Toestaan van een extra verblijfsobject met een woonfunctie binnen een (bedrijfs-)woning

Burgemeester en wethouders zijn, ter invulling van de Structuurvisie Woningsplitsing buitengebied, bevoegd in afwijking van de bestemming 'Wonen' een extra verblijfsobject met een woonfunctie onder navolgende voorwaarden:

a. De betreffende bestemming staat een bestaande (bedrijfs)woning toe en deze (bedrijfs)woning is voorzien van het BAG-gebruiksdoel ‘wonen’;
b. Het betreft een karakteristiek gebouw, zoals aangemerkt in de Structuurvisie Woningsplitsing buitengebied en/of een gebouw dat op de verbeelding is voorzien van de aanduiding 'karakteristiek';
c. Het toekennen van een extra verblijfsobject met een woonfunctie leidt niet tot meer dan 2 verblijfsobjecten met een woonfunctie binnen een woning;
d. De inhoud van de woning waarbinnen een extra verblijfsobject met een woonfunctie wordt toegestaan, bedraagt minimaal 900 m³;
e. De woning mag na het toekennen van een extra verblijfsobject met een verblijfsfunctie worden vergroot tot een gezamenlijke inhoud van max. 1.000 m³. Indien de bestaande inhoud groter is, dan geldt dit als maximum gezamenlijk inhoud m³;
f. De totale oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel mag maximaal 300 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen groter is;
g. Er wordt voorzien in een erfinrichtingsplan en de realisatie en instandhouding wordt juridisch geborgd;

h. Voor het toekennen van een extra verblijfsobject met een woonfunctie geldt een sloopverplichting. Aan deze sloopverplichting kan ter invulling van de Structuurvisie Woningsplitsing buitengebied worden voorzien in:
    1. Fysieke sloop (minimum bruto vloeroppervlakte 1.000 m² sloop, waarvan tenminste 150 m² per slooplocatie) in de navolgende voorkeursvolgorde:
        - i. Eigen erf;
        - ii. Elders in het buitengebied van Berkelland;
    2. Een financiële bijdrage in een gemeentelijk sloopfonds, conform het bepaalde in de Structuurvisie Woningsplitsing buitengebied die is afgeleid van de gemiddelde sloopkosten van 1.000 m² aan gebouwen.
i. Het toekennen van een extra verblijfsobject met een woonfunctie past binnen de uitgangspunten van het regionaal woonbeleid;
j. Het toekennen van een extra verblijfsobject met een woonfunctie leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden binnen de te wijzigen bestemming en omliggende bestemmingen, waaronder begrepen functies en waarden alsmede het woon- en/of leefklimaat;
k. De locatie(s) waar gebouwen worden gesloopt, worden voorzien van een passende herbestemming die de herbouw van gebouwen in de omvang die wordt gesloopt, niet mogelijk maakt.

12.4 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 3.4.1 onder a en 6.5.1 onder d van deze planregels, 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 Wijziging voor het vergroten van de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het vergroten van bestaande bestemmingsvlakken voor 'Wonen', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor zover geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan, gelet op de aanwezige functies in de omgeving, tegen de vergroting van het bestemmingsvlak voor 'Wonen'.
b. De wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies of van het woon- en/of leefmilieu.
c. De wijziging mag niet leiden tot negatieve effecten op de waterhuishouding.
d. De wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de infrastructuur.
e. De in het gebied aanwezige landschaps- en natuurwaarden blijven behouden of worden versterkt.
f. De wijziging mag niet leiden tot een toename van het aantal woningen en/of van het aantal verblijfsobjecten met een woonfunctie.

13.2 Wijziging van aanduidingen

Burgemeester en wethouders kunnen de op de verbeelding weergegeven gebiedsaanduidingen en figuren wijzigen en de functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringen binnen de bestemmingen wijzigen in een bestemming zonder functie-, bouw- of maatvoeringsaanduiding of met een andere functie-, bouw- of maatvoeringsaanduiding, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. De wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor zover geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan, gelet op de aanwezige functies in de omgeving, tegen de verandering van functie- of bouwaanduiding.
b. De wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies of van het woon- en/of leefmilieu.
c. De wijziging mag niet leiden tot negatieve effecten op de waterhuishouding.
d. De wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de infrastructuur.
e. De in het gebied aanwezige landschaps- en natuurwaarden blijven behouden of worden versterkt.

Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 Nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

a. het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter inzage;
b. de terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt en één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
c. de bekendmaking vermeldt de mogelijkheid voor belanghebbenden om schriftelijk en/of mondeling hun zienswijze over het voornemen bij het bevoegd gezag kenbaar te maken gedurende de onder a genoemde termijn;
d. het bevoegd gezag deelt aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 15 Overige regels

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

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, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

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

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

d. Lid 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 'Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2022-1 (Brinkweg 2 Eibergen)'

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Brinkweg 2, Eibergen

Transformatie agrarisch bedrijf naar een toekomstbestendig woonerf

buro WAAL BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

24-04-2023

Introductie

Grenzend aan het historische buurtschap Loo bevindt zich de boerderij van de familie Te Raa. De boerderij ligt in het beekdal van de Berkel. De familie Te Raa maakt plannen om te verhuizen naar een locatie waar het bedrijf meer toekomst heeft. Op de huidige locatie willen ze een nieuw woonerf realiseren rond de oude boerderij.

In voorliggend document worden de plannen verder toegelicht.



Locatie plangebied

Plangebied



De oude boerderij die nu in gebruik is als koeienstal



Het woonhuis van de familie Te Raa



Huidige toegang van het erf vanaf de Brinkweg



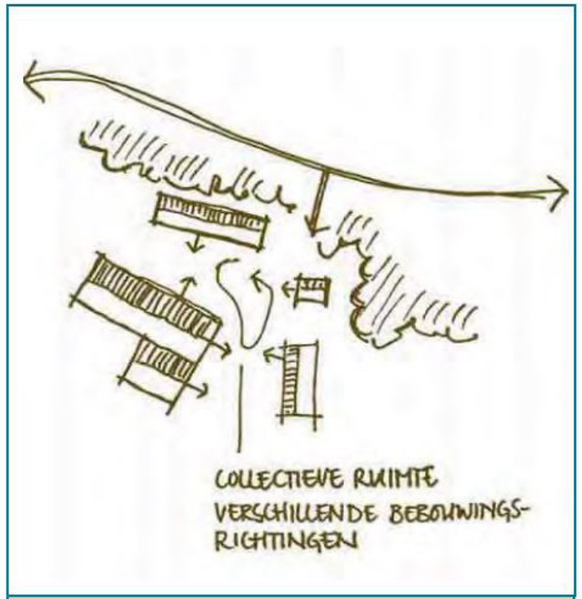
Doorzicht vanaf de Looweg op het beekdallandschap en de oude boerderij

Achterhoekse erven

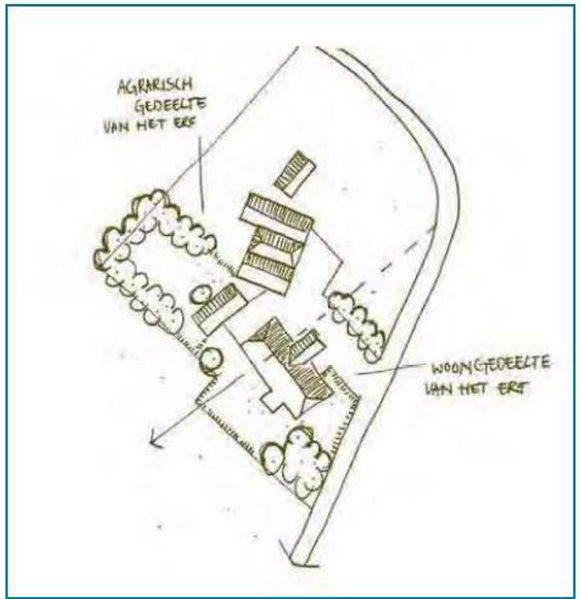
Kadernota ruimtelijke kwaliteit

De kadernota geeft ruimtelijke richtlijnen die kenmerkend zijn voor een Achterhoeks erf. De volgende kenmerken nemen wij mee in het ontwikkelen van een woonerf:

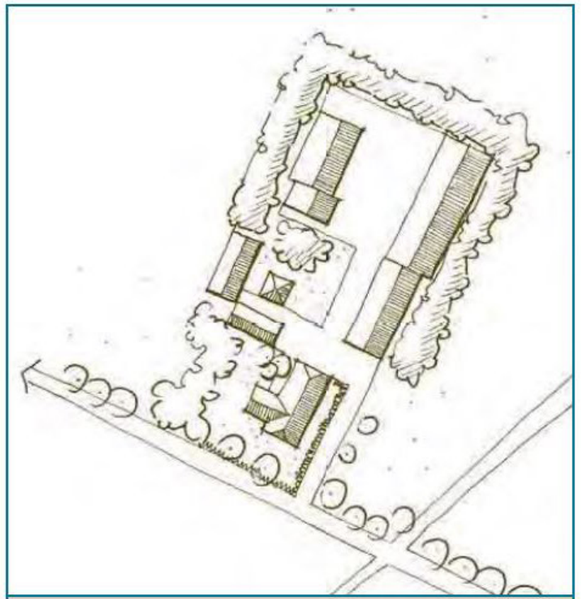
- Erf vormt gezamenlijk ensemble van bebouwing
- Hoofdgebouw, oude boerderij belangrijkste gebouw, 'het gezicht'
- Slechts één aansluiting op doorgaande weg
- Aantakken op bestaande zandpaden
- Nieuwbouw clusteren rond collectieve ruimte, dicht bij elkaar
- Entrees van gebouwen gericht op collectieve ruimte
- Bergingen/garages plaatsen rond erf



Het hoofdgebouw vormt samen met de bijgebouwen een helder ensemble. De gebouwen dicht bij elkaar rond een collectieve ruimte gesitueerd.



In de erfopzet is duidelijk hiërarchie te zien. Het hoofdgebouw is dominant in vorm en massa en situering. De bijgebouwen zijn eenvoudiger in vorm, hebben minder massa en staan achter het hoofdgebouw geplaatst.



Een toegang tot het erf, waardoor het erf een ruimtelijke eenheid is

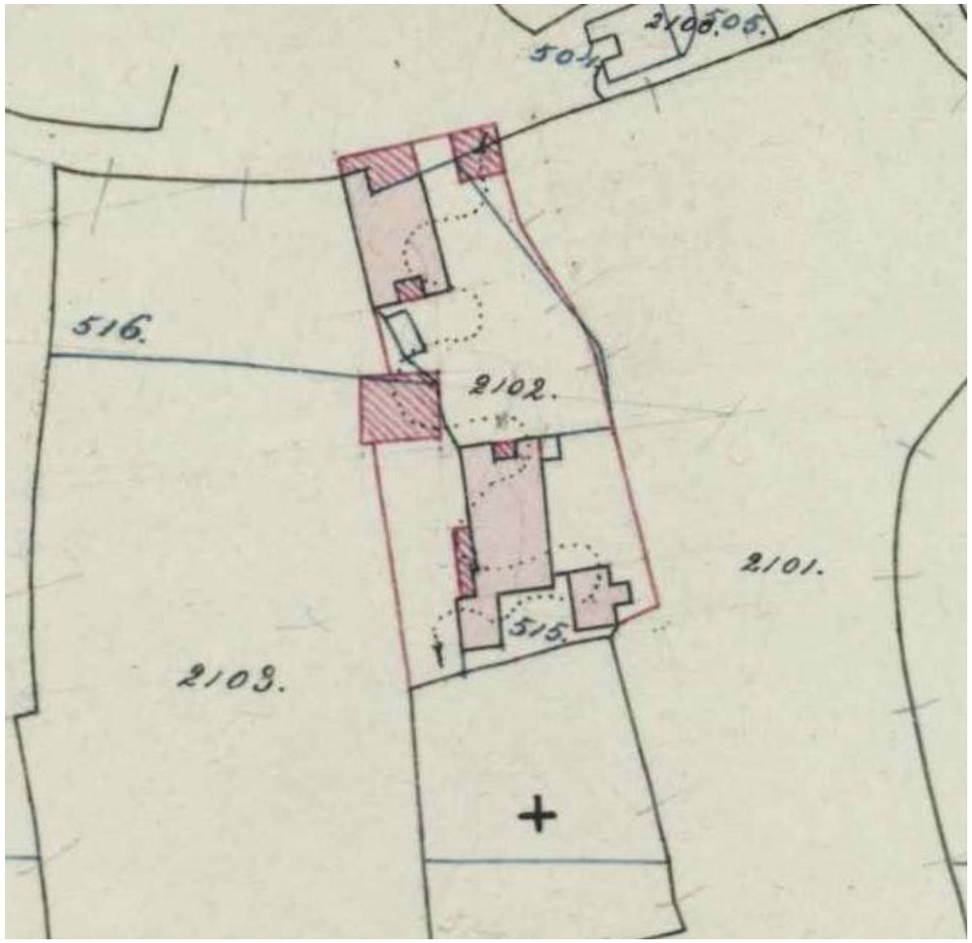
- *Kenmerken van een Achterhoeks erf, op pagina 12 in Kadernota ruimtelijke kwaliteit*

Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch onderzoek RAAP

Door onderzoeksbureau RAAP is onderzoek gedaan naar de historie van het erf. Dit geeft interessante aanknopingspunten voor dit plan:

- Middeleeuwse erf Bisperink lag ruimtelijk los van de brink
- Historische erf heeft niet één karakteristieke vorm, in 1832 was deze langgerekt
- Bebouwing stond achter elkaar; schuur dichtbij brink stond voor hallenhuisboerderij
- De historische boerderij Bisperink heeft cultuurhistorische waarde
- Wanneer behoud historische boerderij niet mogelijk is, dan is het wenselijk op zelfde locatie een nieuw bouwwerk dat in hoofdvorm aansluit op oude boerderij te ontwikkelen



De veranderingen van de bebouwing op het erf in 1878. Figuur 24 op pagina 31 in RAAP-rapport 5439.



De situatie van 1832 geprojecteerd op de huidige luchtfoto, waarbij goed te zien is hoe het erf langgerekt was en de schuur en boerderij in elkaars verlengden stonden.

Concept

Op basis van een locatiestudie, de opzet van Achterhoekse erven en het cultuurhistorisch onderzoek, zijn de volgende uitgangspunten voor het ontwerp opgesteld:

- Bebouwing rond een erf met fruitboomgaard
- Toegang van het erf via 1 ontsluiting vanaf de Brinkweg
- Herbouw boerderij op voetprint, mogelijk om hier 1 wooneenheid in te maken
- Nieuwe woningen ondergeschikt aan hoofdboerderij
- Zicht vanaf Looweg op beekdal landschap, doorkijk behouden
- Zicht vanaf Looweg op oude boerderij
- Op 'achtererf' het werkgedeelte, de productie (fruitboomgaard), darsdeuren boerderij, achterpad
- Langs de noordrand een houtsingel, erfafscheidingen d.m.v. hagen, loofbosje in beekdallandschap
- De landschappelijke inpassing houdt rekening met en is in overeenstemming met het nabijgelegen Gelders Natuurnetwerk



Inrichtingsschets



- Gemengde struweelhaag, bestaande uit inheemse beplanting
- Plangebied
- Nieuwe bomen toevoegen (donkergroen), soorten: bijv. zoete kers, fladderiep, zwarte els, wilg
  stamomtrek bij aanplant: min. 6-8 cm
- Hoogstam fruitboomgaard
- Drie nieuwe woningen met bijgebouw rond een gezamelijk erf
- Centrale erfruimte, bereikbaar via gezamenlijke inrit vanaf de Brinkweg. Groene middenruimte met bloem- en kruidenrijk grasmengsel, evt. verlaagd aanleggen t.b.v. waterberging
- Groene erfafscheidingen in de vorm van lage, geschoren hagen
- Bestaande woning behouden
- Historische boerderij behouden of op voetprint herbouwen
- Bestaande bomen behouden (lichtgroen), evt. ter plaatse nieuwe bomen aanplanten
- Beplanting bevindt zich op 3 m van de watergang
- Loofbosje

N

0 10 50 m

1 : 1000

Beeldkwaliteitseisen

In aanvulling op het inrichtingsplan zijn beeldkwaliteitseisen opgesteld voor de bebouwing in het plangebied:

- De bebouwing wordt geclusterd waardoor een onderlinge relatie ontstaat tussen hoofd- en bijgebouwen rond een erfruimte (één ensemble);

- De historische boerderij heeft de hoofdrol op het woonerf, omliggende bebouwing is ondergeschikt in plaatsing en schaal;

- Dit hoofdgebouw onderscheidt zich in volume en historische karakteristieken, waaronder de endskamer;

- Herbouw van de historische boerderij op voetprint is mogelijk. Gezien het grote volume (groter dan 1000 m^3) is het mogelijk de boerderij te splitsen;

- Voor de nieuwe bebouwing kan gedacht worden aan traditionele, historiserende architectuur, maar ook moderne interpretaties zijn goed denkbaar. Dit kan bijv. betekenen dat er gebruik gemaakt wordt van andere materialen zoals glas en hout of eigentijdse details (bijv. gevelopeningen) worden toegepast (zie enkele voorbeelden op de volgende pagina);

- Er wordt in basis gebruik gemaakt van natuurlijke materialen in traditionele kleuren. Gekozen wordt voor een ingetogen kleur- en materiaalgebruik: een eenvoudige basis met eventuele accenten op onderdelen;

- De dakvorm is daarbij een bepalend onderdeel van de uitstraling van de woning, deze bestaat uit een wolfsdak of zadeldak;

- De nieuwe bebouwing bestaat uit 1 bouwlaag en een kap, waarbij in de kap ook gewoond/geslapen kan worden;

- De goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 9 meter tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;

- Het volume van de nieuwe woningen bedraagt maximaal 600, 750 en 900 m^3;

- Per nieuwe woning dient een kunstnest ten behoeve van de boerenzwaluw aangebracht te worden onder de dakrand.

Referentiebeelden woningen op een erf









Uitgangspunt is een traditioneel, streekeigen architectuurbeeld, eventueel gecombineerd met eigentijdse elementen

Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing



Verdeling voorwaardelijk verplichte onderdelen per kavel

Plangebied

1. Gemengde struweelhaag, bestaande uit inheemse beplanting. Soorten: bijv. meidoorn, sleedoorn, Gelderse roos, veldesdoorn, hondsroos, wilde liguster
lengte: 80 m; breedte: 6 m; hoogte: 3-5 m; plantafstand: 2 plantrijen, driehoeksverband 1,5x1,5m; plantmaat: 60-80 cm

2. Hoogstam fruitboomgaard, bestaande uit bijv. appel-, kersen- en pruimenbomen
plantafstand: 9-10 m; stamomtrek bij aanplant: 10-12 cm

Kunstnest t.b.v. boerenzwaluw onder dakrand, minstens 1 stuks per woning

3. Geschoren, lage hagen op erfscheidingen. Soorten: meidoorn, sleedoorn en/of veldesdoorn
breedte: 0,5-1 m; hoogte: 80 tot 120 cm; 4 st./ m, plantmaat min. 40-60 cm

4. Loofbosje, ten behoeve van diverse vogel- en zoogdiersoorten. De soorten dienen geen diepwortelende soorten te zijn. Soorten: bijv. schietwilg, witte abeel, lijsterbes, vuilboom, eenstijlige meidoorn, gewone vlier, inlandse vogelkers
ca. 580 m2; plantafstand: vierkantsverband 1,5x1,5 m; plantmaat: 60-80 cm

Verdere toelichting op het beplantingsplan is te vinden op pagina 12.

N

0 10 50 m

1 : 1000

Referentiebeelden landschappelijke inpassing

Beeldkwaliteit

- Goede landschappelijke inpassing van randen
- Bestaand groen behouden waar dit mogelijk is
- Groene erfafscheidingen, d.m.v. hagen
- Groene randen en struweelhaag variëren in hoogte, dichtheid en planten-/boomsoort, deze dragen bij aan biodiversiteit en habitat van diverse diersoorten in het beekdallandschap
- Streekeigen beplanting die past bij het beekdallandschap
- Hoogstam fruitboomgaard inplanten
- Zichtlijnen naar beekdallandschap en op oude boerderij
- Loofbosje ten behoeve van diverse vogel- en zoogdiersoorten, zoals de ringmus, grote lijster, steenuil, marterachtigen, etc.
- Per nieuwe woning een kunstnest voor de boerenzwaluw aanbrengen


Hagen




Kunstnest boerenzwaluw


Struweelhaag




Boomgaard

Beplantingsplan

1. Gemengde struweelhaag

Soorten:	meidoorn, sleedoorn, Gelderse roos, veldesdoorn, hondsroos, wilde liguster
Aantal:	ca. 100 stuks
Lengte:	ca. 80 m
Breedte:	6 m
Hoogte:	3-5 m
Plantafstand:	2 plantrijen, driehoeksverband 1,5x1,5m
Plantmaat:	60-80 cm;
Beheer:	eens in de 6-10 jaar geheel of gedeeltelijk terugzetten, tussentijds evt. snoeien

2. Hoogstam fruitboomgaard

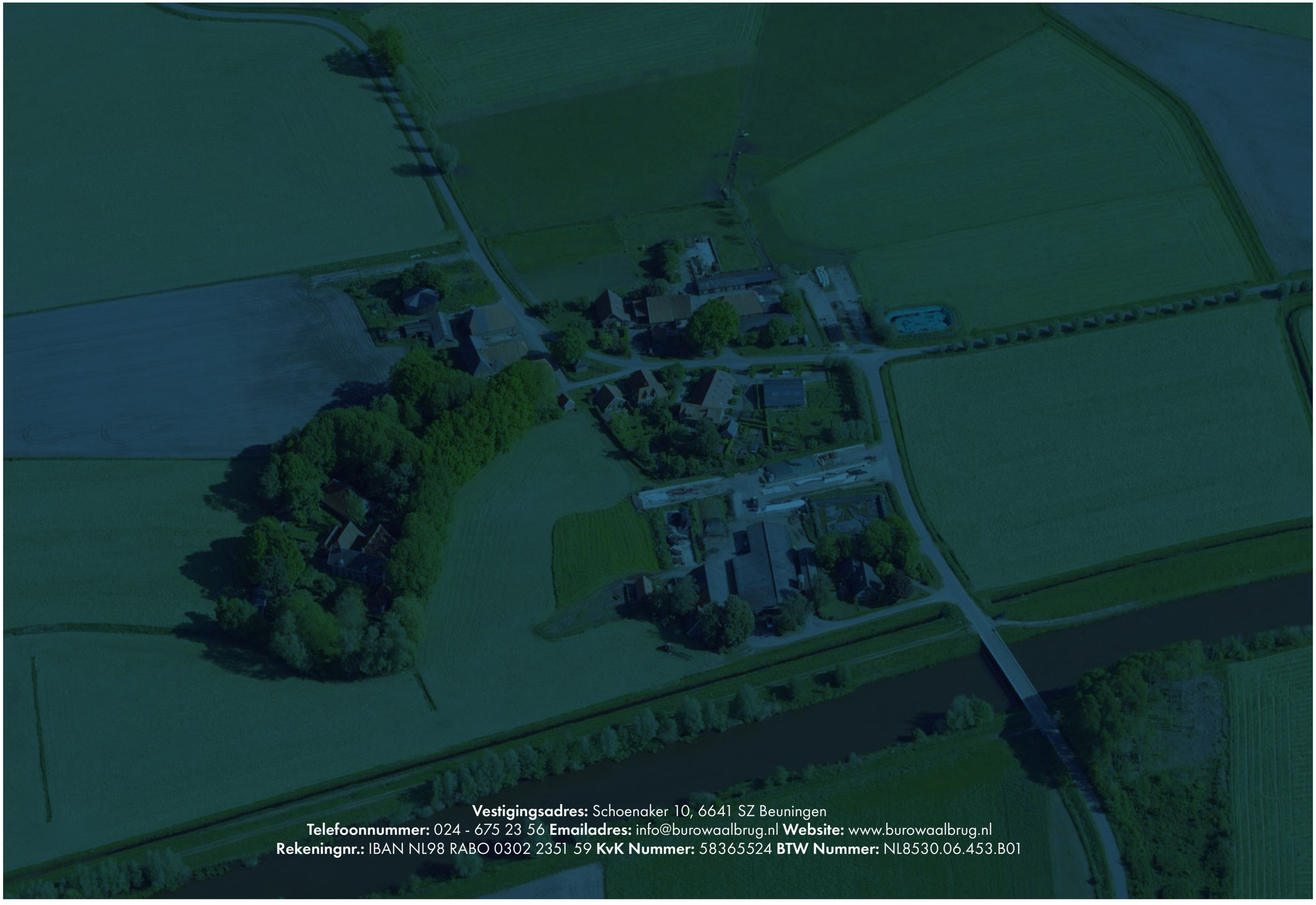
Soorten:	appel, kers en/of pruim
Aantal:	9 bomen
Plantafstand:	9-10 m
Stamomtrek bij aanplant:	10-12 cm
Beheer:	één keer per jaar snoeien en bemesten, boompaal met boomtouw ter bescherming

3. Geschoren haag

Soorten:	meidoorn, sleedoorn en/of veldesdoorn
Aantal:	ca. 2320 stuks
Lengte:	ca. 580 m
Breedte:	0,5-1 m
Hoogte:	80-120 cm
Plantafstand:	4 stuks per meter
Plantmaat:	40-60 cm
Beheer:	één of twee keer per jaar knippen/scheren

4. Loofbosje

Soorten:	schietwilg, witte abeel, lijsterbes, vuilboom, eenstijlige meidoorn, gewone vlier, inlandse vogelkers
Aantal:	ca. 250 stuks
Oppervlak:	ca. 580 m2
Plantafstand:	vierkantsverband 1,5x1,5 m
Plantmaat:	60-80 cm
Beheer:	eens in de 10-12 jaar struiken geheel of gedeeltelijk terugzetten, tussentijds evt. snoeien
Aandachtspunt:	vanwege archeologische waarde dienen het geen diepwortelende soorten te zijn

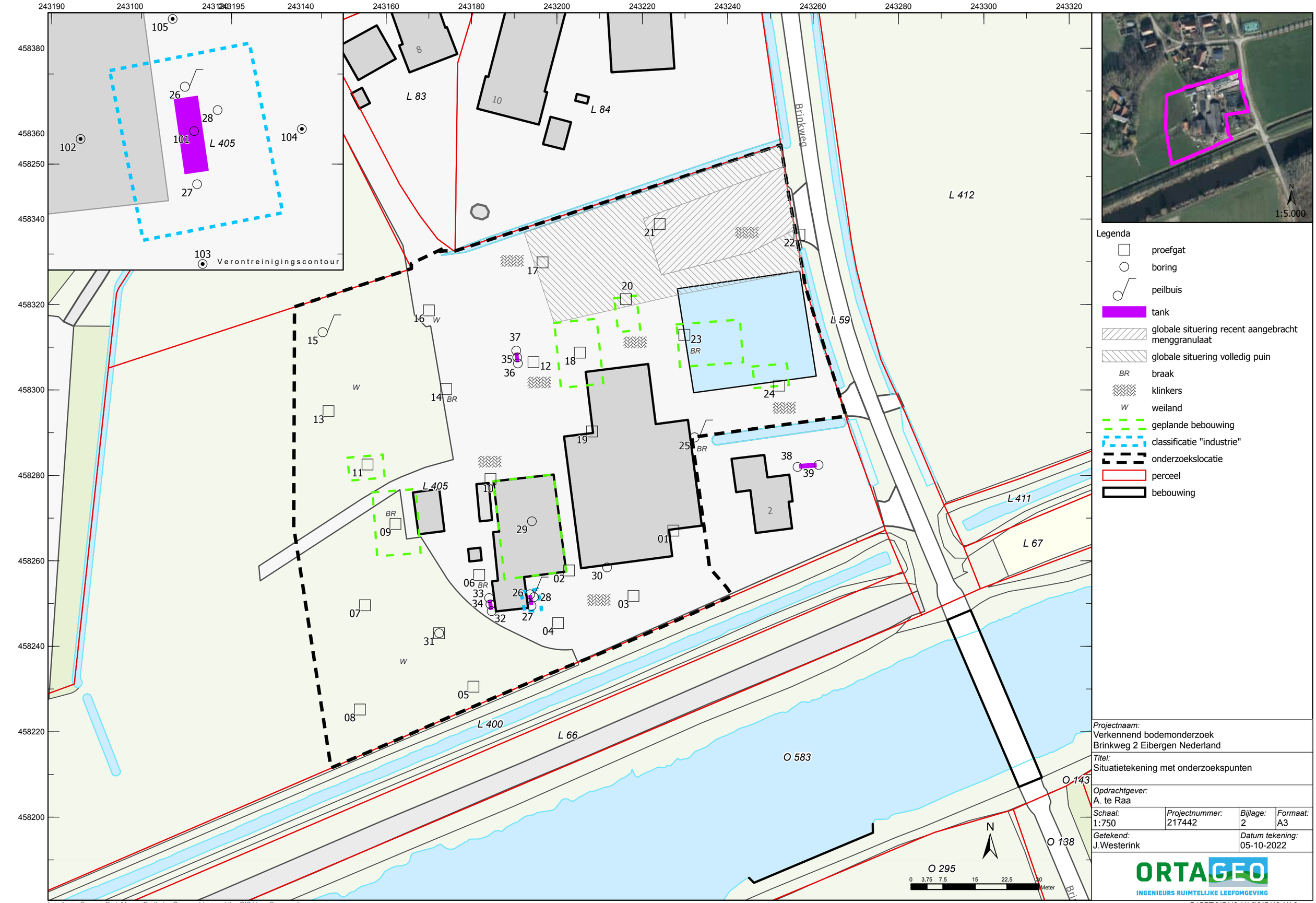


Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen
Telefoonnummer: 024 - 675 23 56 **Emailadres:** info@burowaalbrug.nl **Website:** www.burowaalbrug.nl
Rekeningnr.: IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer:** 58365524 **BTW Nummer:** NL8530.06.453.B01

Bijlage 2 Overzicht te slopen bebouwing


82
83
84
412
300
81
411
59
67
20 m
1:945
13.67

Bijlage 3 Verontreinigingscontour bodem



Legenda

- proefgat
- boring
- peilbuis
- tank
- globale situering recent aangebracht menggranulaat
- globale situering volledig puin
- BR braak
- klinkers
- W weiland
- geplande bebouwing
- classificatie "industrie"
- onderzoekslocatie
- perceel
- bebouwing

Projectnaam: Verkennend bodemonderzoek Brinkweg 2 Eibergen Nederland			
Titel: Situatietekening met onderzoekspunten			
Opdrachtgever: A. te Raa			
Schaal: 1:750	*Projectnummer:* 217442	*Bijlage:* 2	*Formaat:* A3
Getekend: J.Westerink		*Datum tekening:* 05-10-2022	

ORTAGEO
INGENIEURS RUIMTELIJKE LEEFOMGEVING

kaartbron: Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

D:\ORT\217442_V1.0\217442_V1.0.aprx

Bijlage 4 Parkeernormen

Parkeernormen niet-stedelijk gebied (buitengebied)			
functie	**Parkeer-norm**	**Bezoe-kers-aandeel**	**Eenheid**
Woning vrijstaand	2,0	0,3 ppw	woning
Woning twee-aan-één	1,8	0,3 ppw	woning
Woning aaneengebouwd	1,5	0,3 ppw	woning
Aanleunwoning/zorgwoning	0,3	0,3 ppw	woning
Recreatiewoning/recreatieappartement	1,0		recr. wo-ning/app
Detailhandel	3,0	85%	100 m² bvo
Arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel/transportbedrijf)	0,8	5%	100 m² bvo
Arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, werkplaats, transportbedrijf)	2,5	5%	100 m² bvo
Arbeidsextensieve/bezoekersintensieve bedrijven (showroom/toonzaal)	1,7	35%	100 m² bvo
Café/bar/discotheek/cafetaria	6,0	90%	100 m² bvo
Restaurant	14,0	80%	100 m² bvo
Museum	0,6	95%	100 m² bvo
Bioscoop/theater/schouwburg	0,4		zitplaats
Sportveld (buiten)	20,0	95%	ha. netto sportter-rein
Dansstudio/sportschool	4,5	95%	100 m² bvo
Squasbanen	1,5	90%	baan
Tennisbanen	2,5	90%	baan
Golfbaan	7,0	95%	hole
Zwembad	11,0	90%	100 m² opp. bassin
Overdekte speeltuin/hal	3,0	90%	100 m² bvo
Manege	0,4	90%	box
Cultureel centrum/wijk- of verenigingsgebouw	3,0	90 m²	100 m² bvo

Arts/maatschap/kruisgebouw/therapeut	1,8	65%	Behan-delkamer
Middelbaar onderwijs	1,0		leslokaal
Basisonderwijs	0,8		leslokaal
Crèche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf	0,7		arbeids-plaats
Hotel	1,0		kamer
Volkstuin	0,3		perceel
Religiegebouw	0,2		zitplaats
Begraafplaats	20,0		gelijktij-dige be-gravenis

ppw= persoon per woning

bvo = bedrijfsvloeroppervlak

Parkeerplaatsen eigen terrein woningen			
parkeervoorziening	**theoretisch aantal**	**bereke-ningsaantal**	**opmerkingen**
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit minimaal 5 m diep
Lange oprit zonder garage	2	1,0	
Dubbele opzit zonder garage	2	1,7	oprit min. 4,5 m breed
Garage zonder oprit	1	0,4	
Garage met enkele oprit	2	1,0	oprit minimaal 5 m diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 4,5 m breed

Aanwezigheidspercentages							
	werkdag			**koop-avond**	**Zaterdag**		**zondag-middag**
	over-dag	**mid-dag**	**avond**		**middag**	**avond**	
woningen	50	60	100	90	60	60	70
detailhandel	30	70	20	20	100	0	0
bedrijven	100	100	5	10	5	0	0
sociaal-cultureel	10	40	100	100	60	90	25
sociaal-medisch	100	100	30	15	15	5	5
dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0
museum	20	45	0	100	100	0	90
restaurant	30	40	90	70	70	100	40
café	30	40	90	75	75	100	45
theater	15	30	90	60	60	100	60
sport	30	50	100	100	100	90	85



PLANGEBIED

Plangebied

BESTEMMINGEN

bestemmingen

ART. 03 — AWL — Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

ART. 04 — GL — Groen - Landschapselement

ART. 05 — V — Verkeer

ART. 06 — W — Wonen

dubbelbestemmingen

ART. 07 — WR-01 — Waarde - Archeologie 1

AANDUIDINGEN

gebiedsaanduidingen

overige zone - aardkundig waardevol

vrijwaringszone - antenneveld 2

vrijwaringszone - radar 2

bouwaanduidingen

[ka] — karakteristiek

maatvoering

r 750 — maximum volume (m3)

1 — maximum aantal wooneenheden

figuren

gevellijn

VERKLARINGEN

bestemmingsgrens

ondergrond

FORMAAT A3
TEKENAAR RM
PROJECTNUMMER W-21169

GEMEENTE BERKELLAND

BUITENGEBIED BERKELLAND 2020, HERZIENING 2022-1 (BRINKWEG 2 EIBERGEN)

PLANSTATUS
vastgesteld

verbeelding

PLANNUMMER
L.IMRO.1859.BPBGB20220011-0100

SCHAAL
1:1000

DATUM
05-09-2023

buro WAAL BRUG
Schoenaker 10 - 6641 SZ Beuningen
telefoon: 024 - 675 23 56
info@burowaalbrug.nl
www.burowaalbrug.nl