PLANREGELS

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDENDE REGELS 2
Artikel 1 Begrippen 2
Artikel 2 Wijze van meten 10

2. BESTEMMINGSREGELS 12
Artikel 3 Maatschappelijk 12
Artikel 4 Waarde - Archeologie 2 16
Artikel 5 Waarde - Archeologie 4 20
Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie 24

3. ALGEMENE REGELS 26
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 26
Artikel 8 Algemene bouwregels 27
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 29
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 30
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 31
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 33
Artikel 13 Overige regels 35

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS 36
Artikel 14 Overgangsrecht 36
Artikel 15 Slotregel 37

BIJLAGEN

Bijlage 1: Lijst van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2: Overzicht beroep of bedrijf aan huis
Bijlage 3: Landschappelijk inpassingsplan

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan "Heezestraat 2 Maasbree" van de gemeente Peel en Maas.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1894.BPL0291.VG01 met de bijbehorende regels en bijlage 1 'Lijst van bedrijfsactiviteiten', bijlage 2 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis' en bijlage 3 'Landschappelijk inrichtingsplan'.

1.3 verbeelding:
de verbeelding van het bestemmingsplan "Heezestraat 2 Maasbree", bestaande uit de verbeelding NL.IMRO.1894.BPL0291.VG01.

1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 achtererfgebied:
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.7 aangebouwd bijbehorend bouwwerk:
een met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw dan wel in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.8 abiotische waarden:
het geheel van waarden in verband met de abiotische of niet-levende natuur, in de vorm van aardkundige en/of hydrologische kenmerken, zowel op zichzelf als in relatie tot de aanwezigheid of nabijheid van ontwikkelingsmogelijkheden voor een waardevolle biotische of levende natuur die wordt gevormd door organismen en leefgemeenschappen.

1.9 archeologisch onderzoek:
onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet (of voor de betreffende werkzaamheden een vergunning heeft van de minister van OCW) en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.10 archeologische verwachting:
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten (resten uit het verleden).

1.11 archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten (resten uit het verleden).

1.12 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde.

1.13 bebouwingsoppervlakte:
het oppervlak van het bouwvlak, bestemmingsoppervlak, dan wel van het bouwvlak, dat ten hoogste met gebouwen mag worden bebouwd.

1.14 bed en breakfast:
het bedrijfsmatig, ondergeschikt aan de woonfunctie en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning (hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk) gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met ontbijtmogelijkheid. Deze voorziening is nadrukkelijk niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoenarbeiders.

1.15 bedrijf:
een inrichting of instelling die is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten - met uitzondering van beroepen aan huis -, daaronder niet begrepen een seksinrichting of een daaraan gerelateerde activiteit.

1.16 bedrijf aan huis:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot de beroepsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat op kleine schaal in een woning of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, welke zijn opgenomen in bijlage 2 Overzicht beroep of bedrijf aan huis.

1.17 bedrijfsmatig:
deelnemen aan het economisch verkeer al dan niet met winstoogmerk, en activiteiten die hiermee naar aard, omvang en regelmaat zijn gelijk te stellen.

1.18 beeldkwaliteit:
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde met betrekking tot de bouwkundige vormgeving en ruimtelijke en functionele aspecten.

1.19 begane grond:
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.

1.20 beroep aan huis:
een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, welke zijn opgenomen bijlage 2 Overzicht beroep of bedrijf aan huis.

1.21 bestaand:
situatie ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.22 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 bevoegd gezag:
bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.25 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, met uitzondering van een overkapping.

1.26 bodemingreep:
werken of werkzaamheden die een bodem verstorende werking kunnen hebben op het aanwezige (archeologisch) bodemarchief.

1.27 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel en/of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.28 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.29 bouwlaag:
een boven peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder en de zolder.

1.30 bouwvlakgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.31 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten en waarbinnen silo's en waterbassins dienen en verhardingen en parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd.

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

1.33 coffeeshop:
een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders.

1.34 cultuurhistorische waarde:
de waarde die aan een natuurobject, gebouw, bouwwerk of gebied is toegekend en wordt gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat natuurobject, gebouw, bouwwerk of gebied.

1.35 dak:
een gesloten boven beëindiging van een bouwwerk c.q. gebouw.

1.36 dakhelling:
de hoek gemeten tussen het dakvlak en het horizontale vlak.

1.37 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg:
een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie. Deze dient in ieder geval te voldoen aan de in de KNA gestelde kwalificaties van senior archeoloog.

1.38 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden met inbegrip van de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van zaken aan personen die de goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca-activiteiten.

1.39 egaliseren:
het vlak of gelijk maken van de grond.

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

1.41 erfafscheiding:
afscheiding welke op een grens tussen twee erven is geplaatst.

1.42 evenement:
elk voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak die een bijdrage levert aan het culturele, sociale en/of sportieve leven.

1.43 extensiveringsgebied:
een gebied waarbinnen de woonbestemming of de natuurbestemming het primaat heeft en waarbinnen uitbreiding, hervestiging, nieuwvestiging en omschakeling niet mogelijk is.

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

1.45 herstelwoningen:
Klein woning gericht op tijdelijke bewoning (maximaal 6 maanden) voor mensen met een afstand tot zichzelf, de arbeidsmarkt en/of de maatschappij. Bewoners zoeken rust en vinden dit door mee te draaien op de boerderij. Doel is dat deze bewoners na hun verblijf weer elders gaan wonen en er zo ruimte komt voor nieuwe bewoners.

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

1.47 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.48 huishouden:
een of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.49 inwoning:
het bewonen van een gedeelte van een woning welke door een ander huishouden in gebruik is genomen.

1.50 kamerverhuur:
het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.

1.51 kampeermiddel:
een onderkomen dat of een voorziening die onder welke benaming ook uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot tijdelijk recreatief gebruik als logies-, dag- of nachtverblijf van één of meer personen, niet zijnde een bouwwerk waarvoor bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een vergunning vereist is, waaronder een stacaravan/chalet, camper, kampeerauto, stacaravan inclusief voortent, tent met bijzettent, tentwagen of enig ander onderkomen of voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze kampeermiddelen geheel of ten dele blijvend zijn bedoeld of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor tijdelijk recreatief nachtverblijf.

1.52 kleinschalig kampeerterrein:
terrein met daarbij horende voorzieningen en blijkens de inrichting bestemd en geschikt om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van maximaal 25 kampeermiddelen.

1.53 landschappelijke waarde:
een waarde die aan een gebied is toegekend op grond van de bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid, identiteit en diversiteit bestaande uit abiotische, geologische, bodemkundige, biologische elementen en cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden afzonderlijk of in onderlinge samenhang die in dat gebied voorkomen.

1.54 de Leef en Groei hoeve:
De Leef en Groei hoeve bestaat uit twee verenigingen, namelijk de 'Vastgoedvereniging de Leef en Groei hoeve', die het vastgoed in bezit heeft, onderhoud, de hypothecaire leningen en overige financiering aan gaat en de vergunning aanvraagt en de 'Bewonersvereniging' die het geheel huurt van de vastgoedvereniging en dit weer verhuurd aan haar leden (de vaste bewoners van de hoeve), de tijdelijke bewoners van de hart & zielhuisjes en overige gebruikers van de multifunctionele ruimtes. Beide verenigingen zijn non-profit, persoonlijk gewin is statutair uitgesloten.

1.55 maaiveld:
hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op het bouwwerk.

1.56 maatschappelijk:
het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:
a. bibliotheken;
b. hondensport;
c. gezondheidszorg;
d. jeugdopvang;
e. gemeenschapshuizen;

f. naschoolse opvang;
g. onderwijs;
h. openbare dienstverlening;
i. praktijkruimten;
j. religieuze voorzieningen;
k. verenigingsleven;
l. welzijnsinstellingen;
m. zorgboerderijen;
n. zorginstellingen.

1.57 mantelzorg:
langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving en waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.58 multifunctioneel
voor vele functies dienend of geschikt.

1.59 natuurinclusief
Het op zodanige wijze bouwen, gebruiken en/of inrichten van de omgeving dat er wordt bijgedragen aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden, maar ook het vorderen van een gezonde leefomgeving met mogelijkheden voor sociale contacten, het versterken van landschappelijke en culturele erfgoedwaarden en een duurzame klimaatadaptieve leefomgeving.

1.60 natuurwaarde:
een waarde die aan een gebied is toegekend in verband met de aanwezige biotopen, bijzondere flora en fauna, ecologische samenhang en structuren van dat gebied.

1.61 nok:
horizontale snijlijn van twee dakvlakken/ bovenste rand van een dak.

1.62 nutsvoorziening:
een voorziening voor het op het openbare net aangesloten voorziening van algemeen nut, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer, alsmede containers voor glas, kleding, afval, plastic etc.

1.63 omgevingsvergunning:
omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.64 ondergronds bouwen:
bouwen onder peil.

1.65 overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat is omsloten door maximaal één wand en is voorzien van een gesloten dak.

1.66 peil:
a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld ter plaatse van de bouw;
d. voor bouwwerken in het talud van de dijk: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het bouwwerk;
e. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil;
f. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld na egalisatie.

1.67 permanente bewoning:
bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door eenzelfde persoon of eenzelfde groep personen die niet elders over een hoofdverblijf beschikken en waardoor die ruimte als reguliere woning is aan te merken.

1.68 plat dak:
een dak zonder dakhelling.

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

1.70 schuilgelegenheid:
Een open overkapping die aan maximaal 3 zijden is omsloten door wanden en waarvan dieren gebruik moeten kunnen maken in geval van weidegang met als doel bescherming tegen weersomstandigheden gedurende het gehele jaar, met dien verstande dat opslag niet is toegestaan.

1.71 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, waaronder:
a. bordeel;
b. erotische-massagesalon;
c. parenclub;
d. prostitutiebedrijf;
e. seksautomatenhal;
f. seksbioscoop;
g. sekssauna;
h. sekstheater.

1.72 verwevingsgebied:
een gebied dat is gericht op de verweving van landbouw, wonen en natuur. In een verwevingsgebied is hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of de functies van het gebied zich daartegen niet verzetten.

1.73 voorgevel:
gevel aan de voorzijde van een gebouw die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.74 voorgevelrooilijn:
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.75 vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

een van het hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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

1.77 weg:
een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerplaatsen.

1.78 wet/wettelijke regelingen:
indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wetten of wettelijke regelingen, dienen deze te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.79 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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

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

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

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk:
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, als bedoeld in artikel 7.2.

2.6 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

2.8 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 de lengte, breedte en hoogte van een bouwwerk:
buitenwerks, dit is de afstand gemeten tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren.

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

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

2.12 de oppervlakte van een bodemingreep:

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

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

2.14 de vloeroppervlakte van een bouwwerk:
de totale vloeroppervlakte gemeten aan de binnenzijde van die ruimte(n).

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen, waarbij uitsluitend is toegestaan:
    a. gemeenschappelijke ruimtes;
    b. multifunctionele ruimtes;
    c. ambachtenwerkplaats;
    d. andere ondergeschikte functies in relatie tot de Leef en Groei Hoeve;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – maatschappelijke functie', is bewoning van de woningen uitsluitend toegestaan voor personen en hun huishoudens die gerelateerd zijn aan de maatschappelijke functie;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – hart & ziel woningen' tevens tijdelijke huisvesting, mits voldaan wordt aan de voorwaarde als bepaalde in artikel 3.4.5;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - camperstandplaatsen' camperstandplaatsen, met dien verstande dat:
    a. het aantal standplaatsen maximaal 2 mag bedragen;
    b. enkel campers en/of caravans zijn toegestaan;
    c. de camperstandplaatsen ondergeschikt zijn aan de maatschappelijke functie;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - minicamping' een ecologische minicamping, met dien verstande dat:
    a. het aantal standplaatsen maximaal 6 mag bedragen;
    b. de plaatsen volledig off grid zijn;
    c. er enkel kampeertenten geplaatst mogen worden;
    d. het kleinschalige kampeerterrein ondergeschikt zijn aan de maatschappelijke functie;
f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' parkeerplaatsen;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Heezestraat 2', de landschappelijke inpassing van de maatschappelijke functie overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in bijlage 3 bij de regels, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4.3;

met daaraan ondergeschikt:

h. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4.2;
i. verkoop van zelf voortgebrachte of streekeigen producten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4.4;
j. uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4.6;
k. schuilgelegenheden ten behoeve van het kleinschalig houden van vee;
l. paardrijbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden;
m. groenvoorzieningen;
n. tuinen, erven en terreinen;
o. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
p. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming worden gebouwd;

a. Gebouwen;
b. een bedrijfswoning;
c. bijbehorende bouwwerken;
d. Bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

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

a. Per bouwvlak is maximaal één maatschappelijke voorziening toegestaan;
b. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' aangeduide bebouwde oppervlakte, met dien verstande dat daar waar die aanduiding niet aanwezig is, het bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
c. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
d. Voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.2.3 en 3.2.5.

3.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
b. De voorgevel van de bedrijfsgebouwen dient te worden gebouwd in of achter de bestaande voorgevelrooilijn;
c. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt respectievelijk maximaal 6 en 11 meter;

3.2.4 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

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

a. Per bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' woningen zijn toegestaan tot een maximum aantal zoals is aangeduid op de verbeelding;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – hart & ziel woningen' vier hart & ziel woningen zijn toegestaan;
b. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
c. de voorgevel van de bedrijfswoning wordt gebouwd in of achter de bestaande voorgevelrooilijn;
d. de inhoud van de bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 1000 m³, dan wel maximaal de bestaande inhoud, met uitzondering van het bepaalde onder h;
e. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van minimaal 1 meter achter de gevellijn gebouwd;
f. de afstand tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 15 meter;
g. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt respectievelijk maximaal 3,30 meter en 6 meter;
h. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke ten behoeve van de bedrijfswoning, mits:
    1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
    2. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt;
    3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer + 0,30 meter;
    4. de afstand tot de bestemmingen 'Verkeer' minimaal 3,5 meter bedraagt.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 12 meter, met uitzondering van:
    1. erf- en terreinafscheidingen voor de gevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt en achter de gevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
    2. luifels waarvan de hoogte maximaal 7 meter bedraagt;
    3. vlaggen, reclame en lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 10 meter bedraagt;

4. omheiningen rond een paardrijbak in de vorm van een open afscheiding, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,50 meter bedraagt;
5. lichtmasten rond een paardrijbak, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter bedraagt;

b. per bedrijfswoning is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan, met dien verstande dat:
    1. de afstand van de bedrijfswoning tot het zwembad maximaal 15 meter bedraagt;
    2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 30 m² bedraagt;
c. het bouwen van één overkapping aan de achter- of zijgevel bij de woning is toegestaan, mits de oppervlakte maximaal 30 m² bedraagt.

3.3 Nadere eisen

Burgemeesters en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing en aan de inrichting van het bestemmingsvlak:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. ter waarborging van een goede landschappelijke inpassing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

a. verslavingszorg, crisisopvang en gevangeniswezen;
b. evenementen, behouden toegestaan krachtens artikel 3.4.2;
c. horeca;
d. geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
e. woningsplitsing;
f. detailhandel;
g. recreatief gebruik van de hart en ziel woningen;
h. permanente bewoning van gebouwen en bijbehorende bouwwerken, uitgezonderd bedrijfswoningen en hart & ziel woningen;
i. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
j. buitenopslag voor de voorgevelrooilijn.

3.4.2 Evenementen

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

3.4.3 Gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Heezestraat 2'

Het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Heezestraat 2' conform de bestemming 'Maatschappelijk' is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in artikel 3.1 onder f conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels, is uitgevoerd en/of in stand wordt gehouden.

3.4.4 Verkoop van zelf voortgebrachte of streekeigen producten

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

3.4.5 Gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – hart & ziel woningen'

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – hart & ziel woningen' is tijdelijke huisvesting uitsluitend toegestaan, mits:

a. Huisvesting plaatst vindt voor maximaal 6 maanden per persoon per jaar;
b. Er is één parkeerplaats per woning aanwezig is;
c. er maximaal vier wooneenheden aanwezig zijn;
d. de huisvesting enkel is toegestaan zolang de Leef & Groei hoeve actief is op de locatie;
e. wanneer het gebruik voor tijdelijk huisvesting gedurende minimaal één jaar is gestaakt, mogen de gronden en bouwwerken niet meer ten behoeve van tijdelijke huisvesting in gebruik genomen.

3.4.6 Beroep of bedrijf aan huis

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

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

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van recreatie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 ten behoeve van het gebruik van de hart & ziel woningen ten behoeve van recreatieve doeleinden, mits:

a. aangetoond wordt dat de hart & ziel woningen niet meer noodzakelijk zijn;
b. er afstemming plaats vindt in het regionaal overleg recreatie.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwverbod

Op of in de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

a. het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst en tevens de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 100 m²;
b. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
c. gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor het bepaalde in artikel 4.2.1, ten behoeve van het bouwen en/of vergroten van gebouwen en/of bouwwerken, met dien verstande dat:

a. door de aanvrager een archeologisch rapport dient te worden overlegd op basis van de in de beroepsgroep geldende norm waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
b. een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist wanneer:
    1. naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
    2. door het overleggen van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onderzoek blijkt dat de verstoringsdiepte van de bouwactiviteit minder diep reikt dan 40 centimeter onder maaiveld.

4.3.2 Voorwaarden verlenen omgevingsvergunning

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

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

4.3.3 Voorschriften te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

In de situatie als bedoeld in artikel 4.3.2 kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

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

4.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputen;
c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
i. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 centimeter bedragen;
k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
l. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

4.4.2 Uitzonderingen

a. Het bepaalde in artikel 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
    1. maximaal 40 centimeter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen als genoemd in artikel 4.4.1 h, l, en m en tevens een verstoringsoppervlakte hebben van maximaal 100 m²;
    2. ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
    3. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
    4. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 40 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
    5. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
    6. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
b. Het verbod als bedoeld in artikel 4.4.1 is ook niet van toepassing indien:
    1. naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond dat de grond reeds verstoord is;
    2. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan 40 centimeter onder maaiveld, en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 4.4.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag

op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;

3. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 4.4.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

4.4.4 Onderzoeksplicht

a. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 2' dient een rapport te overleggen waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:
    1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
    2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd, dan wel:
    3. in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn
b. Een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist wanneer naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

4.4.5 Voorwaarden verlenen omgevingsvergunning

het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wanneer naar haar oordeel genoegzaam blijkt dat:

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

4.4.6 Voorschriften te verbinden aan omgevingsvergunning

In de situatie als bedoeld in artikel 4.4.5 kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' ten behoeve van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden wijzigen zodanig dat de bestemming geheel of gedeeltelijk van de verbeelding wordt verwijderd, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwverbod

Op of in de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

a. het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst en tevens de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 250 m²;
b. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
c. gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor het bepaalde in artikel 5.2.1, ten behoeve van het bouwen en/of vergroten van gebouwen en/of bouwwerken, met dien verstande dat:

a. door de aanvrager een archeologisch rapport dient te worden overlegd op basis van de in de beroepsgroep geldende norm waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
b. een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist wanneer:
c. naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
d. door het overleggen van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onderzoek blijkt dat de verstoringsdiepte van de bouwactiviteit minder diep reikt dan 40 centimeter onder maaiveld.

5.3.2 Voorwaarden verlenen omgevingsvergunning

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

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

5.3.3 Voorschriften te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

In de situatie als bedoeld in artikel 5.3.2 kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;

c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
i. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
l. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

5.4.2 Uitzonderingen

a. Het bepaalde in artikel 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
    1. die maximaal 40 centimeter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen als genoemd in artikel 5.4.1 h, l, en m en tevens een verstoringsoppervlakte hebben van maximaal 250 m²;
    2. ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
    3. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
    4. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 40 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
    5. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
    6. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
b. Het verbod als bedoeld in artikel 5.4.1 is ook niet van toepassing indien:
    1. naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond dat de grond reeds verstoord is;

2. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan 40 centimeter onder maaiveld, en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 5.4.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;
3. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 5.4.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

5.4.4 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 4' dient een rapport te overleggen waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd, dan wel:
c. in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn
d. Een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist wanneer naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

5.4.5 Voorwaarden verlenen omgevingsvergunning

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

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

5.4.6 Voorschriften te verbinden aan omgevingsvergunning

In de situatie als bedoeld in artikel 5.4.5 kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;

c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' ten behoeve van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden wijzigen zodanig dat de bestemming geheel of gedeeltelijk van de verbeelding wordt verwijderd, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundige waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de karakteristieke panden, kruisen en kapellen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden mag ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' slechts worden gebouwd indien en voor zover dit nodig is voor het behoud en/of herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande dat:

a. bebouwing mogelijk is krachtens onderliggende bestemming;
b. geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, bepaald door kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling;

6.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 6.2.1 is niet van toepassing op:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. bouwwerken, welke op het tijdstip van het inwerkingtreden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning mogen worden uitgevoerd;

6.3 afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van gebouwen

Het bevoegd gezag kan doormiddel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 ten behoeve van het bouwen van gebouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming(en), met dien verstande dat:

a. dit verenigbaar is met behoud, herstel en/of versterking van de cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van de bestaande bebouwing;
b. dit conform advies van de Monumentencommissie of een daarvoor in de plaats tredende commissie, niet leidt tot een wezenlijke verandering van de aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten;

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplicht

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

a. veranderingen aan te brengen in het aanwezige verkavelingspatroon;
b. geheel of gedeeltelijk het planten of rooien van bomen, bosschages, houtwallen en singels;
c. geheel of gedeeltelijk dempen/graven van watergangen;
d. aanbrengen van verhardingen.

6.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 6.4.1 is niet van toepassing op:

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

6.4.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien de in artikel 6.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

6.4.4 Voorschriften omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan aan de in artikel 6.4.1 genoemde vergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van het gebied.

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de op de gronden aanwezige karakteristieke bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

6.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 6.5.1 is niet van toepassing op:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. bouwwerken, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning mogen worden uitgevoerd.

6.5.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 30.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

6.5.4 Voorwaarden voor (gedeeltelijk) slopen cultuurhistorisch waardevol pand

De in artikel 6.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend mits:

a. de karakteristieke hoofdvorm dan wel de cultuurhistorische waarde niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijziging aan het pand kan worden hersteld;
b. de karakteristieke hoofdvorm dan wel de cultuurhistorische waarde in redelijkheid niet is te handhaven;
c. het delen van panden of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek dan wel cultuurhistorisch waardevol vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm dan wel de cultuurhistorische waarde plaatsvindt;
d. advies wordt ingewonnen bij de Monumentencommissie of een daarvoor in de plaats tredende commissie.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

8.1.1 Ondergrondse werken

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

8.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

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

8.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1.2 onder c. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een diepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

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

8.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen maximaal 1 meter bedraagt.

8.3 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

8.3.1 Maximale maatvoering

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

8.3.2 Minimale maatvoering

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

8.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.3.1 en 8.3.2 uitsluitend van toepassing indien dit geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemeen gebruiksverbod

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

9.2 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 geluidszone – agrarisch

10.1.1 Bouwregels
Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - agrarisch' mogen geen geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd.

10.1.2 Afwijken van de bouwregels
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor het bepaalde in artikel 10.1.1 ten behoeve van het bouwen van geluidgevoelige objecten, met dien verstande dat de geluidbelasting vanwege de agrarische omliggende functies op de gevels van de te realiseren geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde.

10.2 kernrandzone

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

10.3 reconstructiewetzone – verwevingsgebied

10.3.1 Aanduidingsomschrijving
Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn de gronden tevens bestemd als verwevingsgebied.

10.4 wetgevingzone - wijzigingsgebied 2 ko

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken:

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

11.2 Afwijken ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de woning

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

a. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd welke als voorwaarde aan de omgevingsvergunning wordt verbonden, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie;
b. geen aantasting plaatsvindt van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de milieusituatie;
    4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
    5. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

11.3 Afwijken ten behoeve van ondergeschikte detailhandel

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 ten behoeve van het gebruik van gebouwen voor ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten mits:

a. maximaal 10 % van de binnen het bouwvlak gelegen gebouwen mogen worden gebruikt voor de detailhandelsfunctie tot een oppervlakte van 100 m²;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de milieusituatie;
    4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;
c. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

11.4 Afwijken ten behoeve van mantelzorg en inwoning

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

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

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemene wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. het wijzigen van de in bijlage 1 opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
c. het aanpassen van opgenomen regels in de voorgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden gewijzigd.

12.2 Algemene wijzigingsbevoegdheid naar 'Natuur', 'Water', 'Water - Rivier'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen 'Natuur' of 'Water´ mits:

a. wijziging vindt pas plaats nadat verzekerd is dat een aaneengesloten natuur- of bosgebied van voldoende omvang en zodanige begrenzing kan ontstaan dat de aangrenzende/omringende gronden, met een blijvende agrarische bodemexploitatie, doelmatig als zodanig geëxploiteerd kunnen blijven worden;
b. de regels van de bestemmingen 'Natuur' en 'Water' worden van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat wanneer gewijzigd wordt in de bestemming 'Water´, dit uitsluitend ten behoeve van de beekdalontwikkeling mag geschieden.

12.3 Algemene wijzigingsbevoegdheid archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en 'Waarde - Archeologie 4' ten behoeve van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden wijzigen zodanig dat de bestemming geheel of gedeeltelijk van de verbeelding wordt verwijderd, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

12.4 Wijziging in de bestemming ' Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Maatschappelijk' met een bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in:

a. de bestemming 'Wonen' dan wel 'Wonen – Plattelandswoning’

mits:

a. wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' en 'concentratiegebied glastuinbouw 2';
b. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0';
c. de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;
d. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ de huidige voorziening niet meer mogelijk is;
e. het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;
f. uitsluitend het deel van het perceel met de woning en het daarbijbehorende erf mag worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Plattelandswoning'. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd de bestemming 'Agrarisch' met de daarbij behorende gebiedsaanduiding;
g. het aantal woningen mag niet toenemen;

h. in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen;
i. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';
j. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. De landschappelijke inpassing wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;
k. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het woon- en leefklimaat;
    2. de milieusituatie;
    3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
    4. gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;
l. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;
m. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel wonen conform het moederplan.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Wetten/wettelijke regelingen

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

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a. te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

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

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Heezestraat 2 Maasbree”.

Bijlage 1: Referentielijst van bedrijven

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	AGRARISCH VERWANT	NIET AGRARISCH VERWANT
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW								
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:								
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2		
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2		
0142		KI-stations	30	10	30	0	30	2		
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN								
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2		
1581		broodfabrieken, brook en banketbakkerijen:								
1581	1	-v.c. <7500 kg meel/ week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	10	30	2		
		Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:								
1584	3	cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m2	30	10	30	10	30	2		
1584	6	suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <=200 m2	30	10	30	10	30	2		
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	30	2		
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING, BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT								
182		Vervaardiging van kleding en toebehoren (exclusief van leer)	10	10	30	10	30	2		
	-									
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.								
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2		
22	-									
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA								
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1		
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2		
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1		
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2		
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2		
2225		overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2		
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1		

Bijlage 1: Referentielijst van bedrijven

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	AGRARISCH VERWANT	NIET AGRARISCH VERWANT
30		VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS								
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken inclusief reparatie	30	10	30	10	30	2		
31		VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN								
316		Electrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2		
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.								
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1		
362		Fabricage van munten, sieraden ed.	30	10	10	10	30	2		
363		Muziekinstrumentenfabriek	30	10	30	10	30	2		
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2		
45	-	BOUWNIJVERHEID								
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2		
52		DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.T. PARTICULIEREN								
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. Auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	2		
	-									
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING								
5552		Cateringbedrijven	10	0	30	10	30	2		
	-									
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED								
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1		
	-									
	-									
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE								
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1		
	-									
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK								
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2		
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1		
	-									
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING								

Bijlage 1: Referentielijst van bedrijven

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	AGRARISCH VERWANT	NIET AGRARISCH VERWANT
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1		
	-									
85		GEZONDHEIDS- EN WELSZIJNSZORG								
853	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2		
91	-	DIVERSE ORGANISATIES								
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30	0	30 D	2		
	-									
92		CULTUUR, SPORT EN RECREATIE								
9251		Atelier	0	0	10	0	10	1		
9253.1		Kinderboerderij	30	10	30	0	30	2		
9261.2	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1		
9262	0	Schietinrichtingen:								
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2		
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10	10	10	1		
93	-									
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING								
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1		
9302		schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1		
9303	0	Begrafenisondernemingen:								
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1		
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1		
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	0	10 D	1		

Beroep aan huis	Bedrijf aan huis
Advocaat	Autorijschool (geen theorie)
Accountant – administratieconsulent	Bloemschikker
Alternatieve genezer	Computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
Belastingconsulent	Decorateur
Bouwkundig architect	Fietsenreparateur
Dierenarts	Fitnessstudio
Fysiotherapeut	Fotograaf
Gerechtsdeurwaarder	Goud- en zilversmid
Huidtherapeut	Glazenwasser
Huisarts	Hoedenmaker
Interieurarchitect	Hondentrimmer
Juridisch adviseur	Instrumentenmaker
Kunstenaar	Internetverkoop
Logopedist	Kaarsenmaker
Medisch specialist	Kapsalon
Notaris	Klompenmaker
Oefentherapeut Cesar/Mensendieck	Koeriersdienst
Organisatieadviseur	Lijstenmaker
Orthopedagoog	Loodgieter
Psycholoog	Meubelmaker
Raadgevend adviseur	Muziekinstrumentenmaker
Redacteur	Nagelstudio/pedicure
Registeraccountant	Pottenbakker
Stedenbouwkundige	Prothesenmaker
Tandarts	Reisorganisatie (kleinschalig)
Tandarts – specialist	Reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's-Tv's/ horloges etc.)
(al dan niet beëdigd) tolk-vertaler	Schoonheidsspecialist
Tuin- en landschapsarchitect	Traiteur
Verloskundige	Tv/radio reparateur
	Zadelmaker

Ron Janssen
Erf- en Landschapsverfraaiing

Landschapsplan

Inpassing en integratie van de

Leef en Groeihoeve

Heezestraat 2 Maasbree
tbv wijziging Bestemming en inrichting locatie









Colofon

Dossiergegevens

Titel	Inpassing Leef en Groeihoeve
Document	Plan 19-12-2022
Status	**Definitief**
Versie	19-12-2022
Opsteller	[redacted]

Contactpersonen:

Naam: Initiatiefnemers Leef en Groeihoeve

RO adviseur:

Bedrijf: Bureau Leefomgeving
Naam: [redacted]

Ron Janssen
Erf- en Landschapsverfraaiing

1. Inleiding

De initiatiefnemers hebben op locatie Heezestraat de oude prachtboerderij overgenomen en de wens hier een locatie van te maken waar vele functies samen zullen gaan. Dit is intensief met de gemeente besproken en hierbij is aangegeven dat de nieuwe functies op een juiste wijze geïntegreerd dienen te worden, waarbij het naast functioneel een oase is, maar ook voor het authentieke landschap een aanwinst. Tenslotte ook een impuls voor de natuurlijke waarden en beleving voor de bewoners en gebruikers en voor de omgeving.

Vanuit een eerste praatplan heeft de gemeente Peel en Maas, de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, een paletadvies afgegeven.
Vanuit het overleg met initiatiefnemers en RO adviseur, is samen met Paletadvies onderstaand eindplan ontstaan, dat samen met de andere zaken wordt ingediend bij de gemeente Peel en Maas.

De initiatiefnemers hebben er voor gekozen om binnen de bestaande bebouwing de nieuwe functies een plek te geven en vorm te geven passend in de authentieke sfeer.
Qua Ruimtelijke Ordening ligt het project in handen van RO Bureau Leefomgeving.

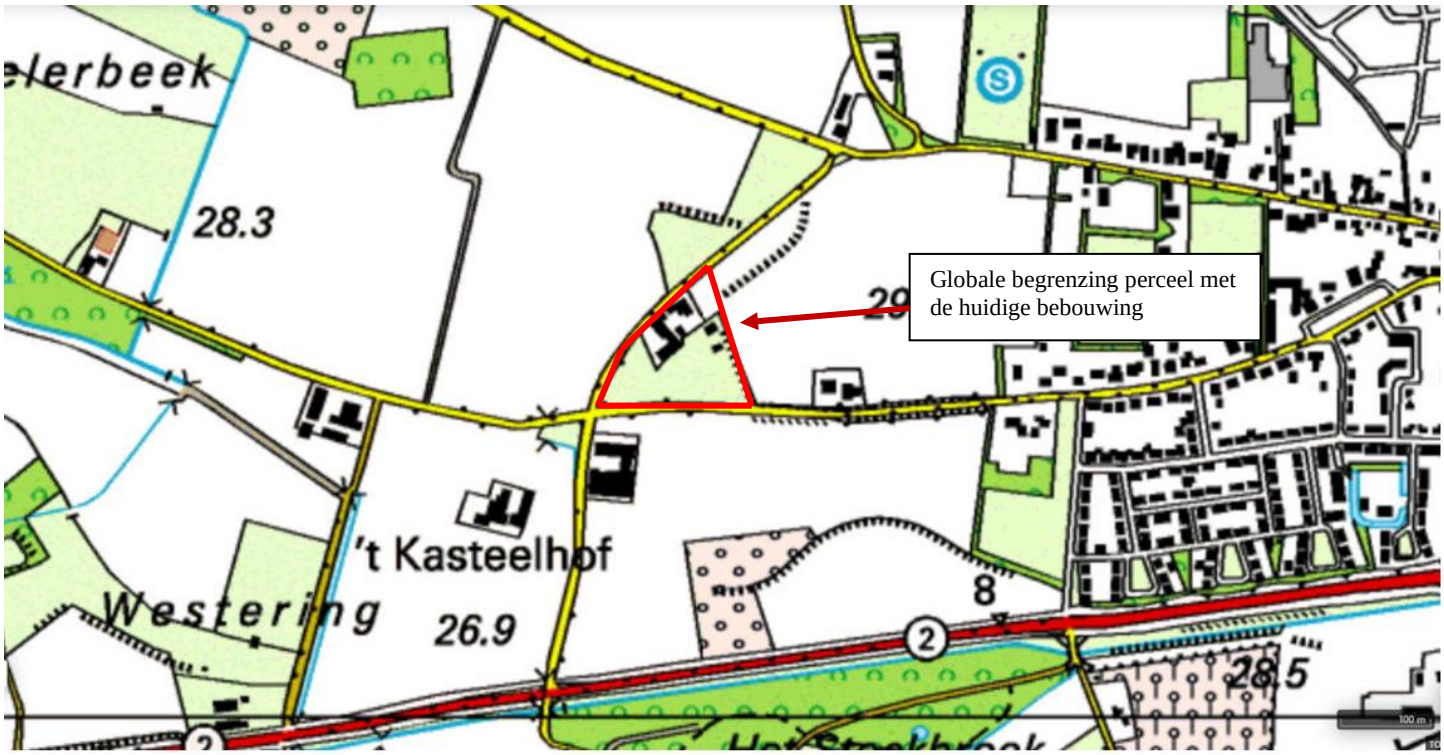
De gemeente Peel en Maas verwacht na het voortraject een all inclusive landschapsplan, dat voor de groene authentieke omgeving een meerwaarde oplevert en ook de biodiversiteit van dit stukje landschap een impuls krijgt.
Naast de landschappelijke inpassing dient er ook een passende bijdrage geleverd te worden vanuit de bestemmingswijziging.
Voor de inpassing heeft de gemeente de eis dat voldaan moet worden aan BK+ (Basiskwaliteit plus). 10 % van het bouwvlak; Vandaar dient 1383 m2 te bestaan uit bestaand en nieuw kwalitatief juiste landschappelijke beplanting. De aanvullende kwaliteit zal behaald worden door hier een extra fraai en authentiek landschap met boomgaard, kruidenrijk weiland en poorten te creëren wat voor de gemeente het gewenste beeld zal opleveren. En een natuurlijke meerwaarde creëert.

De inzet is dat er een gedegen plan komt waarin het voorgaande vanuit kwaliteit benaderd wordt, wat ook de gedachte is van de initiatiefnemers.
In een mooi actief proces is het vorige besproken met de initiatiefnemers en is onderstaand plan ontstaan.

In november 2022 zijn de laatste puntjes op de i gezet, waarmee het landschapsplan exact aansluit op de Bestemmingsplankaart, de wensen omgeving en wensen eigenaren!
In december zijn de laatste puntjes op de i gezet, waarbij oppervlakte 1.383 m2 groen in kwaliteit (ook zekerheid) is vertaald en de overige inspanningen qua aanplant de aanvullende maatregelen.

Daar de initiatiefnemers begaan zijn met de locatie, is nu het definitieve plan opgesteld, waarbij de cultuurhistorie van de plek een belangrijk vertrekpunt was. Zeker wetende dat het een zeer oude locatie is, zal dit ook in deze sfeer worden ingericht en het visitekaartje voor hen gaan vormen.
Met dit als basis is er een inrichtingsplan ontstaan met bijbehorend beheer, zodat de plek een groene parel in het landschap vormt.

De basis van het inpassingsplan vormt de korte inventarisatie/analyse en daarna het erf- en landschapsplan, waarbinnen functionaliteit en gebruik juist geïntegreerd worden
in zijn groene cultuurhistorische omgeving. En verder de kansen van kwaliteitsverbetering zien en benutten, zodat het een leesbaar landschappelijk plaatje vormt in het landschap.
Dit landschappelijk inpassingsplan is door Ron Janssen Erf- en Landschapsverfraaiing opgesteld, in nauw overleg met de initiatiefnemers.
Locatie staat onder weergegeven op figuur 1.



Figuur 1: Locatie huidige bebouwing met indicatief bijbehorend perceel

2. Locatie en situatie

De locatie is onderdeel van het oude cultuurlandschap in de dorpsrandzone van Maasbree. De oude straten vanuit het dorp waar aan de laanstructuur mooie boerderijen en landschapselementen liggen in een nog herkenbaar landschappelijk decor.
De boerderij is hier vanuit het vroegere verleden gelegen op de grens tussen hogere gronden en lagere gronden, dat ook in gebruik leidt tot een typisch landschap.

Een mooie locatie in het omliggende buurtdecor gevormd door enkele boerderij/tuinder buurbedrijven omgeven met boerenerfelementen, zoals hagen, fruit en dit alles verbonden met elkaar door de lanen in het gebied.

Op de locatie is de bestaande oude boerderij aanwezig met de nostalgische bijgebouwen/schuur en het bakhuis en verder een nieuwere stal op het erf.

Onderstaand geeft de basisinfo kort weer, de visie, wat leidt tot het eindplan.

Dit zal de locatie een impuls geven qua inpassing en de aanvullende kwaliteit, waarbij er naast een mooie authentieke boerderij en bijgebouwen ook inzet gepleegd wordt voor een groene en duurzame toekomst met veel beleving en levensvreugd op locatie.

3. Basisinfo

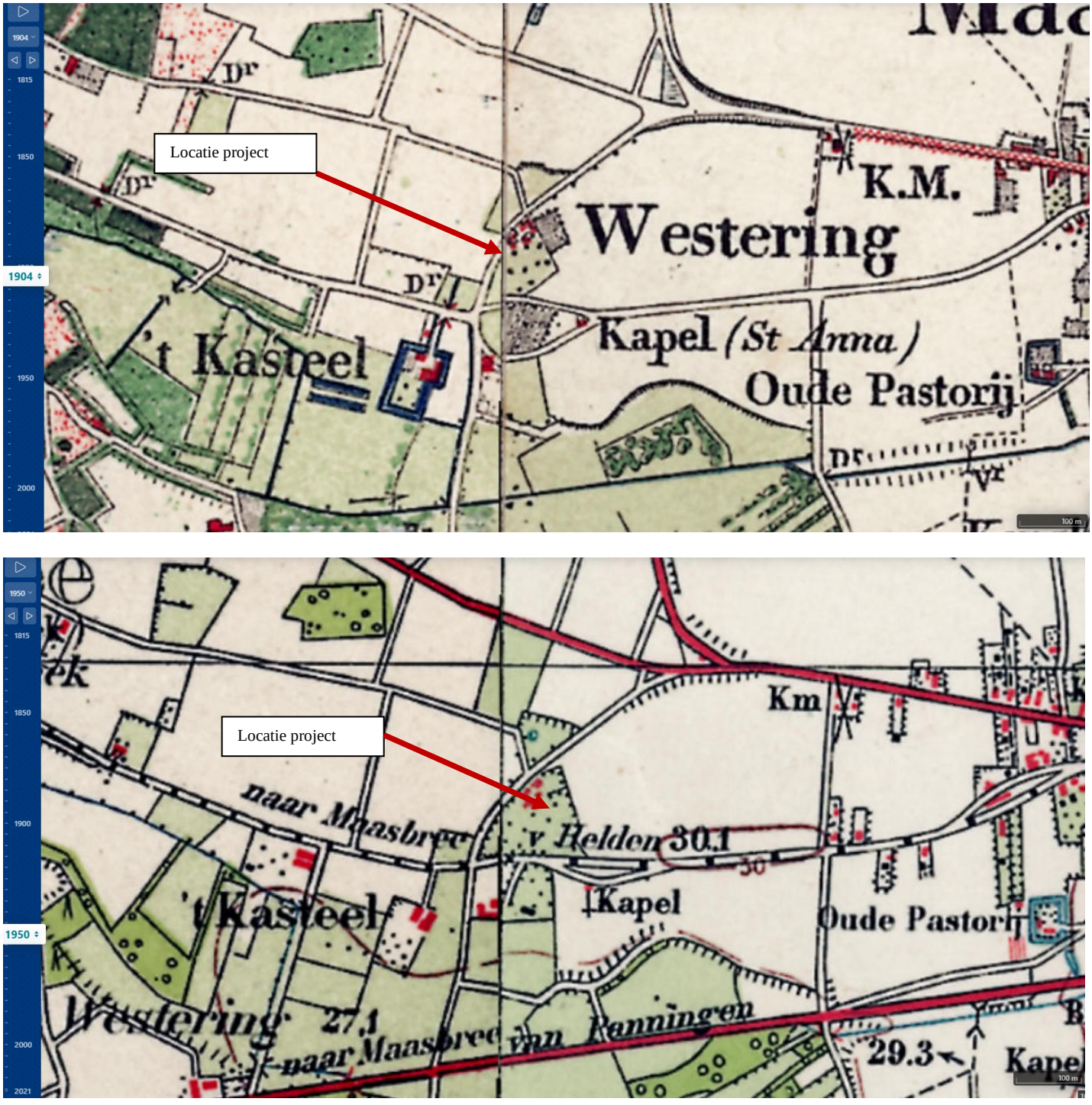
Het landschapsplan dient naast inpassing ook een kwaliteitsimpuls op te leveren van het gehele landschap op deze plek. Dit is ook de wens van de initiatiefnemers en strookt met de gedachte vanuit het paletadvies.
Het streven is de nieuwe functies en gebruik vorm te geven in de bestaande bebouwing en binnen de kenmerken van het cultuurhistorisch landschap. Het geheel vanuit het bestaande groen en functionaliteit, maar belangrijkste de levensvreugd op deze plek.

Vandaar is de situatie goed bekeken (bestaande situatie en bestaand groen, figuur 4) en zijn de basisgegevens nader bestudeerd en vormen inspiratie voor het inpassingsplan.

Niet te vergeten heeft het enthousiasme van de initiatiefnemers en de input van het paletadvies bijgedragen om te komen tot dit eindconcept.

De gemeente wil graag in het plan een bevestiging, dat het strookt met hun landschappelijke, cultuurhistorische en biodiversiteits-visie om mooie plekken te creëren.
De Leef en Groeihoeve wordt in Peel en Maas als voorbeeld gezien hoe met bestaande locaties een kwaliteitsimpuls voor gebruik en omgeving gecreëerd kan worden!

Historie van de plek

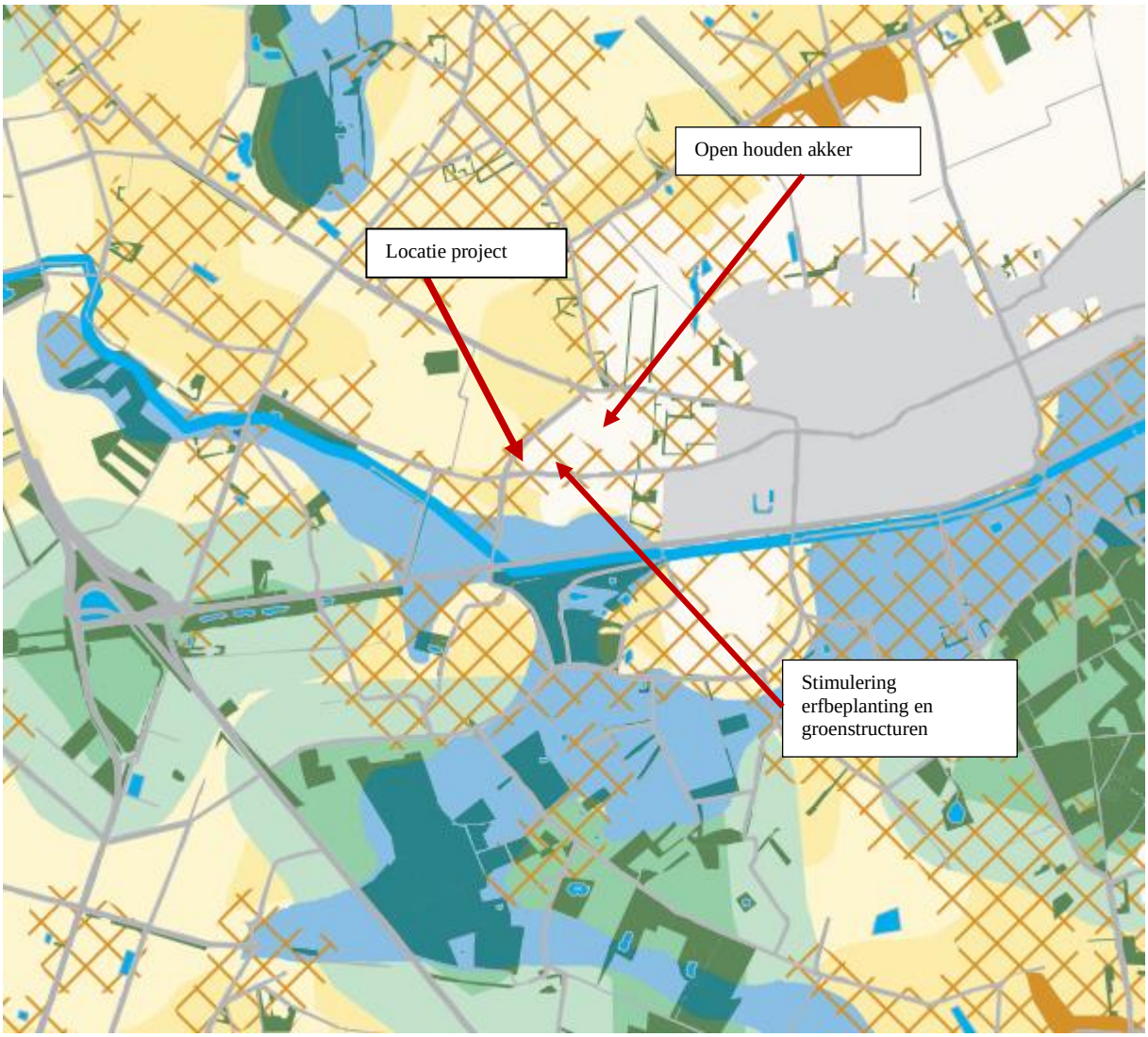


Figuur 2: Locatie van project op kaart 1904 en 1950

De voorgaande kaart laat helder de oorsprong van het landschap en de locatie lezen. Het laat zien hoe de locatie terug in de tijd is geweest. Destijds was de locatie onderdeel van een groep

boerderijen op de grens hogere akkers en de lagere weilanden in de randzone van het beekdal. Ook het wegenpatroon geeft mooi de geschiedenis weer. Een unieke plek in een fraai cultuurlandschap. Nabij de boerderijen destijds de hagen, fruitbomen, houtsingels op steilranden en verder een afwisselend boerenerf.

Landschapsinfo op deze plek



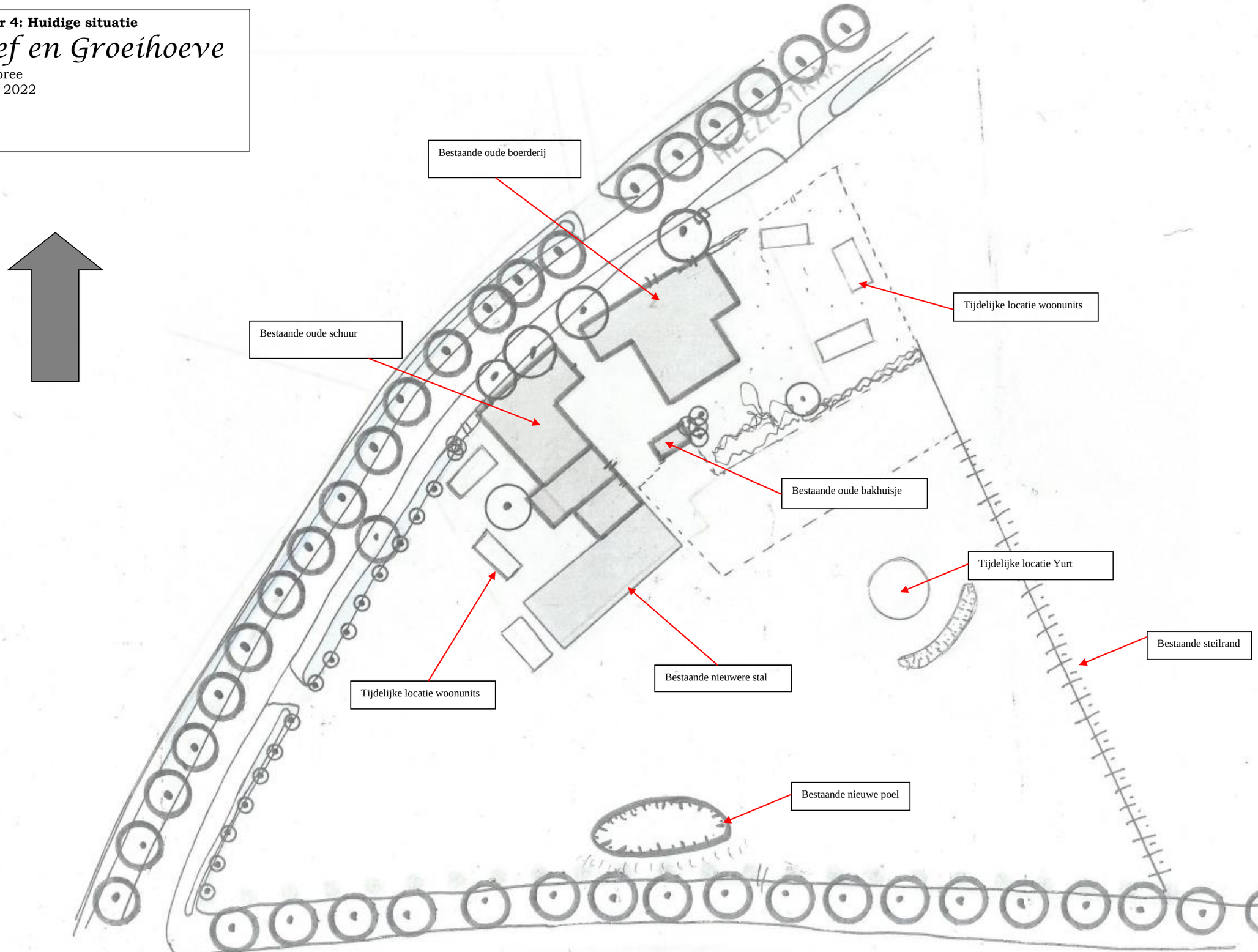
Figuur 3: Landschapskader provincie Limburg

Vanuit het Landschapskader staat aangegeven dat de locatie ligt op de grens van de open te houden akker en waar de plek zelf met groenstructuren en erfbeplanting een kwaliteitsimpuls dient te krijgen bij ontwikkelingen.

Figuur 4: Huidige situatie

Leef en Groeihoeve

Maasbree
Medio 2022



4. Bestaande situatie

De huidige situatie staat in figuur 4 helder weergegeven. Daarnaast geven de foto's voorzijde ook een goed beeld van de sfeer van de plek. Qua bestaande historische bebouwing zijnde woonboerderij, oude schuur en het bakhuis zijn erg mooi. Daarbij de nieuwe stal en er omheen de tijdelijke units. Met de bestaande zware bomen aan de voorzijde en zijkant, de beukenhagen nabij woonboerderij en de beplanting nabij bakhuis geven nu al een rustiekere sfeer. De knotbomenrij , de steilrand geven de begrenzing nu al weer van de locatie en differentiatie tussen lagere perceel locatie en de omliggende hogere akkergronden.
Het omliggende landschap aan de rand van Maasbree is een mooi en open cultuurlandschap doorsneden met de lanen.

De GHG is hier 1,20 meter onder maaiveld, uit veldanalyse.

5. Visie landschap, cultuurhistorie, biodiversiteit, water en beleving

De visie is om de nieuwe functies te integreren binnen de bestaande bebouwing en deze op een cultuurhistorische wijze een fraai decor te geven.
Door de landschappelijke inpassing vanuit het basisidee authentiek boerenerf aan te vliegen ontstaan er rond de bebouwing enkele kamers, welke met hagen en hoogstam bijdragen aan de inpassing en de leesbaarheid van het boerenerf. Hier ontstaat dan ruimte voor de boerentuin, de dierenaaiweide, groentetuin en gecombineerd met de boomgaardkamer aanleidingen voor parkeren voor 30 auto's en overloop voor 10 auto's in de zone eetbare tuin in het gras. Hier zal bij voorbeeld een Grauwacke halfverharding gecreëerd worden, waarmee het rustiek is, maar wel jaarrond bruikbaar. Verder in de boerderijtuinkamer nabij de hart- en zielhuisjes ruimte voor aanvullend-overloop-parkeren en vertoeven in het groen en een rustieke plek voor ook de eetbare tuinelementen.

Al met al door de hagen een heldere structuur, maar hierbinnen een rustiek gebruik. De hagen straatzijde geven een groen kader langs de weg en voorkomen het parkeren aan de straat.

Hierbij ook de doorzichten en met enkele rasterdelen, poorten een fraai en luchtig geheel met een hoge mate van beleving en door gebruik te maken van inheemse en gevarieerde soorten ook een hoge mate van biodiversiteit.
Vanuit verleden was het omliggende perceel omkaderd met hagen en op steilrand de houtwal en binnengebied veel hoogstamfruit.
Dit cultuurlandschap zal in deze schil rond het erf weer in ere hersteld worden in de huidige tijd. Met behoud open ruimte en binnen deze open ruimten geven de poel aanleiding aan mensen hier te vertoeven. De poel zal ook dienst doen als helofytenfilter, dus door de begroeiing zal het water hier natuurlijk gezuiverd worden. Dit staat nader uitgewerkt in de bestemmingsplanonderbouwing.

Dit alles maakt het erf tot een belevingsplek voor bezoekers en ruimte voor biodiversiteit. Vele functies en mensen zullen hier vertoeven, zonder dat het onoverzichtelijk wordt en juist de mooie plekken accentueert en gebruiksruimtes met groen inpast.

Dit strookt geheel met de visie van de initiatiefnemers, die vanuit het rustieke en authentieke mensen laat genieten en zo een bijdrage te leveren aan een mooi plekje!

6. Onderbouwing nieuwe groenelementen passend binnen de het authentieke landschap



WAT EN WAAR PLANTEN?

De meest voorkomende streekeigen boom- en struiksoorten voor het droge zandgrondlandschap en de plek op het erf en/of de omliggende percelen

BOMEN EN BOOMGROEPEN OP HET ERF
Aanplant van bomen en solitairgroepen op en rond het erf met wintereik, ratelpopulier, haagbeuk, Amerikaanse eik of accacia

HAAGAANPLANT OP OF ROND HET ERF
Ongemengde hagen en blokhagen, snoeihoogte tot 1.50 meter van liguster of haagbeuk
Gemengde hagen met snoeihoogte tot 1.50 meter met de soorten krent, hazelaar, hulst, liguster en haagbeuk

AANPLANT PERCEELSRANDEN
Laanbeplanting langs wegen en paden van wintereik, haagbeuk of Amerikaanse eik
Houtwallen en bosschages;
- Groene corridor met boomvormers zonder struiklaag door een lijnvormige aanplant van wintereik of Amerikaanse eik
- Bosaanplant van boomvormers met struiklaag: boomvormers zoals ruwe berk, wintereik, grove den en/of douglas en struiklaag van kardinaalsmuts, liguster, wilde kamperfoelie, wegedoorn, egelantier, geoorde wilg, boswilg, lijsterbes en/of mispel

AANLEG EN AANPLANT OP PERCELEN
Stroken met schraal grasland en/of perceelranden met graanakkers.
Opvang van hemelwater via een infiltratiegreppel.
Struweelbeplanting langs greppels (infiltratie) bestaande uit vogelkers, wegedoorn en/of egelantier

TIPS Hekwerken en afrasteringen; sluit het erf niet onnodig af met hekken en afrasteringen. Maak noodzakelijke afrastering minder zichtbaar door beplanting of een haag. Richt het erf in met een parkeerplaats, bomen en hagen, de entree is het visitekaartje van het bedrijf
Vermijd overvloedige verlichting. Plaats verlichting zo laag mogelijk bij de grond.
Leg niet meer verharding aan dan strikt noodzakelijk.
Plant hoge bomen minimaal 2 meter van de erfscheiding en houdt bij het bepalen van de plaats van aanplant rekening met schaduw en kroondiameter van de volwassen boom.
Maak het ook aantrekkelijk voor dieren. Verwerk vrijkomend snoeihout als houtril door stamhout en/of takken te stapelen. Rillen met snoeihout vormen een biotoop voor amfibieën en insecten. Plant geen coniferen en bomen met een opvallende bladkleur.

Figuur 5: Handvaten vanuit het inspiratieboekje zandgronden

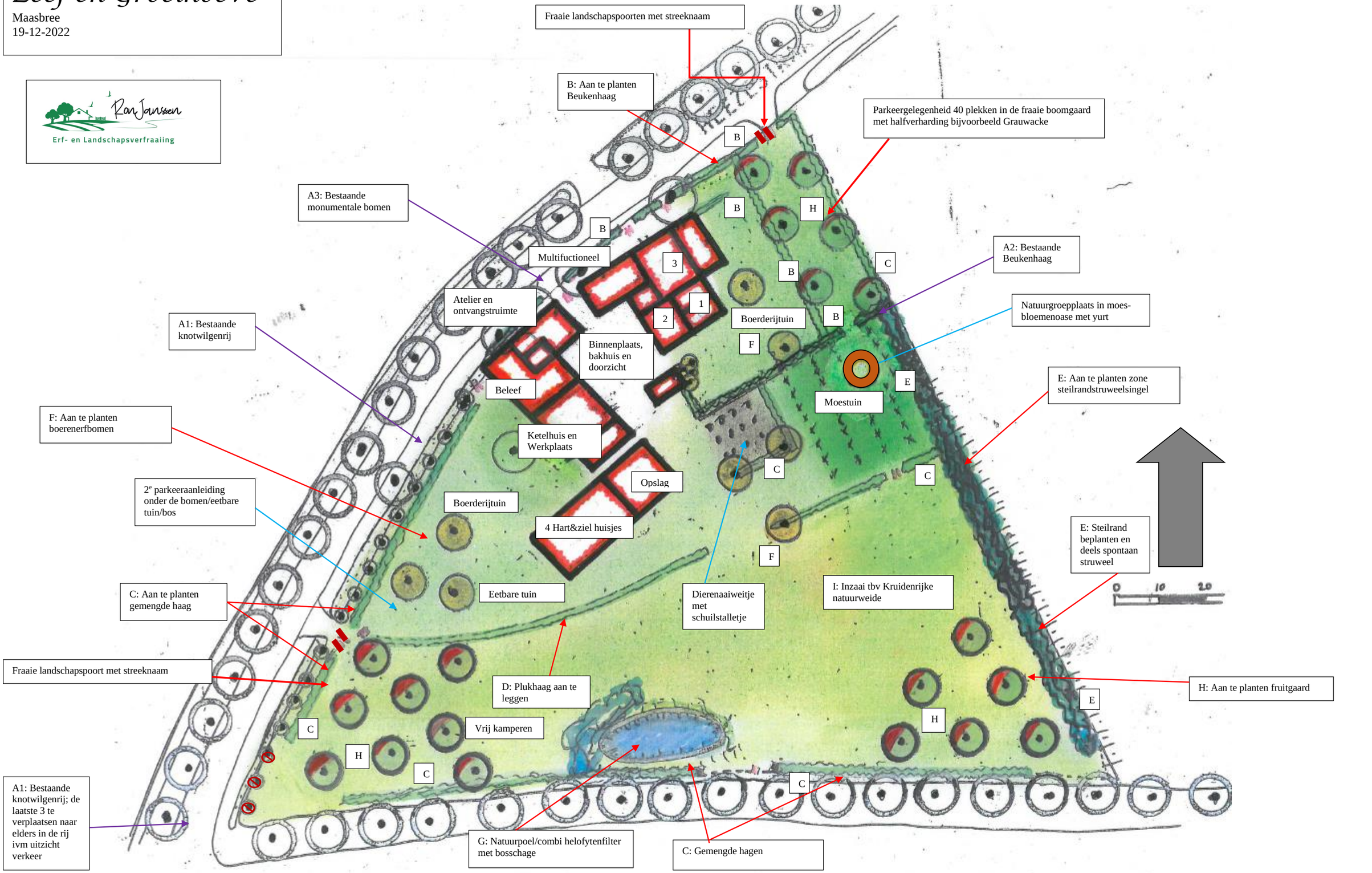
Deze handvaten geven aan dat op een erf/landschap gewerkt wordt met zowel eensoortige als gemengde hagen, met bomenrijen, boomgaarden en solitaire bomen. Stimulering van overhoeken, perceelsranden, bloemrijk grasland zorgt ook voor de biodiversiteitsimpuls. Naast inrichting ook met een juist beheer! Dit strookt met het beplantingsplan wat in onderstaand is beschreven.

Figuur 6: Definitief ontwerp

Leef en Groeihoeve

Maasbree
19-12-2022

Ron Janssen
Erf- en Landschapsverfraaiing



7. Het Erf- en Landschapsplan met de beheer- en inrichtingsmaatregelen met bijbehorende vertaling naar kwantificering tbv de inpassingseis

Onderstaand de maatregelen nader uitgewerkt, waarmee de gemeente weet dat het strookt met de landschappelijke gewenste beelden. De beplanting is de leidraad en kan binnen het inheemse criteria ingevuld worden. Aan te bevelen is om het plan te volgen, waarmee eenieder tevreden zal zijn.

Met een juist beheer ontstaat er ook tevens een meerwaarde voor de ecologische waarden.

Onderstaand de inspanning vanuit de eis Basiskwaliteit Plus en de aanvullende inrichtingen.

Projectonderdelen Basiskwaliteit Plus:



A1) Bestaande Knotwilgenrij (75 meter = bomenrij 150 m2)
Deze knotbomen zijn vorig jaar geplant en krijgen nu een mooie knot. Door deze iedere 4 jaar te knotten en de takken onder de knotten te verwerken als houtril ontstaat er een meerwaarde voor flora en fauna. Aan te bevelen is om knotten iedere 2 jaar 50 % om en om te doen, waarmee er altijd voor de bijen de bloeiende katjes zullen zijn. De laatste 3 bomen in de rij worden verplaatst naar elders in de rij ivm uitzicht verkeer op deze kruising.



A2) Bestaande Beukenhaag (35 meter= 18 m2)
Een mooie bestaande haag met 1x per jaar snoei na de langste dag en op een hoogte van ca 2,00 meter en zo afdoende privacy geeft en toch er overheen zicht naar het omliggende landschap.




A3) Bestaande bomen (5x2=10m2)

Prachtige bomen, zo te behouden. Mogelijk beetje opkronen en verder niets aan doen!




B) Aan te planten Beukenhaag rond tuindeel en straatzijde (90 +40 meter=65 m2)

Het tuindeel wordt omkaderd met de Beukenhaag. Dit sluit mooi aan bij de bestaande Beukenhaag. Om een opsplitsing te creëren tussen erf en tuin worden hier dus deze haag gezet met een groter aandeel Beuken, maar waar ook best een eetbare struik in toegevoegd kan worden. Beukenhagen worden geplant (Fagus sylvatica) met 4 stuks per meter en aanplantmaat 80-100. De haag zal een hoogte krijgen van 1,60 meter en wordt jaarlijks na de langste dag gesnoeid. De haag rond dierenweitje zal 1 meter hoogte hebben, zodat er zicht vanuit de woning is op de dieren. De haag langs parkeerplaats boerderijtuin zal 1,80 meter worden.

De straatzijde haag wordt uitgevoerd met Haagbeuk (Carpinus betulus), daar deze beter groeit en ook ikv variatie hier mooi past en heeft ook een hoogte van 1 meter.





C) Aan te planten gemengde haag/vlechthaag deels langs perceelsranden, langs moestuin en dierenweitje 300 meter, 300 m2

De gemengde haag wordt met 4 stuks per meter en aanplantmaat van 80-100 aangelegd en er zal een haag ontstaan met een hoogte van 1,90 meter langs Westeringlaan en een hoogte van 1,00 meter rond dierenweitje ivm, zicht. Totaal 1200 stuks. Deze haag hoeft maar 1 x per

jaar gesnoeid te worden, wellicht kan de haag langs de buitenzijde ook een keer overgeslagen worden met snoei, dus 1 x per 2 jaar, waarmee ruimte voor meer biodiversiteit.
Mogelijk wordt de haag aan de straatzijde beheerd middels het heggenvlechtprincipe, een oude manier om een dichte haag te verkrijgen en ziet prachtig uit met een hoge ecologische waarde.
Wanneer de haag gecombineerd wordt met een hek, heeft de grote voorkeur te werken met Ursusgaas en Robiniapalen.




Referentiebeeld gemengde haag en Ursus en beheer middels Heggevlechten op delen langs de straat

De gemengde haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

			Totaal
20 %	Carpinus betulus	Haagbeuk	240
10 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk	120
20 %	Acer campestre	Veldesdoorn	240
10 %	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	120
10 %	Cornus mas	Gele kornoelje	120
20 %	Rhamnus frangula	Vuilboom	240
10%	Cornus sanguinea	Gewone kornoelje	120

In deze gemengde haag kunnen ook wat soorten vanuit de plukhaag (D) toegevoegd worden, wat lekker is voor voorbijkomende wandelaars.



D) Aanplant plukhaag-fruithagen (80 meter is 160 stuks= 80m2)



BESSEN

Ribes nigr 'Ben Nevis'
Ribes rub 'Weisse Versailles'
Ribes rub 'Jonkheer van Tets'
Ribes rub 'Rovada'

KRUISBES

Ribes u.-c 'Hinnonmäki Grön'
Ribes u.-c 'Hinnonmäki Röd'
Ribes u.-c 'Hinnonmäki Gul'

FRAMBOOS

Rubus idaeus 'Autumn Bliss'
Rubus idaeus 'Héritage'
Rubus idaeus 'Malling Promise'
Rubus idaeus 'Tulameen'

Op de aangegeven plaats wordt de fruithagen aangeplant. Deze liggen op het erf en zijn alleen toegankelijk voor de eigen mensen en niet voor de voorbijgangerts. De fruithaag met 2 stuks per meter gemiddeld en aanplantmaat 60-80, is ruim voldoende om een dichte haag te verkrijgen en mooie combi met de eetbare tuin en fruitweitje. Het is wenselijk deze met groepen van 2 a 3 te zetten in de haag, waarmee een natuurlijker beeld ontstaat.
Dus naar eigen inzicht en gebruik in te vullen totaal 160 stuks.
Het beheer van de fruithagen is gelijk aan fruitsnoei. Zorg dat de haag met snoei steeds vanuit binnen verjongd wordt, dus oudere takken er uit halen en op jong hout fruit laten ontwikkelen. Hierdoor blijft de haag in toom en een maximale opbrengst. Hetzelfde geldt voor de framboos, alhoewel deze minder dicht zal zijn.
Snoeien met de heggenschaar moet worden voorkomen, het is geen beukenhaag! Hoogte zal ruim 1,50 meter zijn.



E) Aan te planten struweelsingel (105x4 meter = 420m2)

Op de steilrand wordt een struweelsingel aangelegd en deels spontane ontwikkeling. Als knipoog naar het verleden en om het erf-landschap knusser te maken. Maar ook als ecologisch element. Met een breedte van 4 meter en lengte van 105 meter is het een leuk element met alleen struikvormers. De aanplant is groepsgewijs en onderlinge plantafstand 1,25 x 1,25 meter. Maat plantsoen is 80-100 in onderstaande soorten. Totaal minimaal 270 stuks.

			Aantal per groep	Totaal
25 %	Cornus mas	Gele kornoelje	3	75
15 %	Euonymus europaeus	Kardinaalsmuts	3	45
20%	Rhamnus frangula	Vuilboom	3	60
15 %	Cornus sanguinea	Kornoelje	3	45
15 %	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	3	45
20 %	Viburnum opulus	Gelderse Roos	3	60

Het beheer is de struiken iedere 4 jaar terugsnoeien en de takken verwerken als ril in de struikenstruweelsingel. Het beste dit gefaseerd te doen, dus ieder jaar een deel, waarbij de voorkeur uit gaat in dan een deel van 2 meter breedte en lengte 20 meter te doen.



F) Aan te planten boerenerfbomen (8 stuks = 16 m2)

Op de aangegeven plekken worden de erfbomen gezet en alle in maat 16-18. Deze bomen hebben behalve enige opkroning en begeleidingsnoei verder weinig onderhoud nodig en kunnen zo volledig uitgroeien.

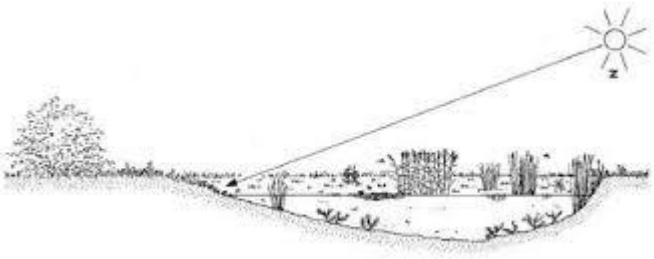
Onderstaande bomen worden aangeraden:

1 Juglans regia	Okkernoot
1 Juglans nigra	Zwarte noot
1 Castanea sativa	Tamme kastanje
1 Aesculus hippocastanum	Paardekastanje
1 Ostrya carpinifolia	Hopbeuk
1 Sophora japonica	Honingboom
1 Tilia cordata	Winterlinde
1 Tilia euchlora	Krimlinde



G) Bestaande natuurpoel/helofytenfilter met bosschage 25x10= 250m2





De poel is bestaand, maar een kwaliteitsslag is noodzakelijk om de ecologische waarden te vergroten en belevingswaarde te verhogen. De poel moet voldoen aan onderstaand principe en zal ook de functie krijgen van helofytenfilter.

Met een diepte van 2,25 meter, taluds 1: 1 (zuid) en 1: 3 (noord) ontstaat er variatie, dat met een juist beheer zich zal ontwikkelen.
Wellicht staat de poel ook geregeld droog, maar de variatie op de plek biedt dan aan een keur van soorten plek om te vertoeven, een gevarieerde groene oase.

De poel heeft naast een ecologische functie ook een functie vanuit zijn taak helofytenfilter. Hier wordt dus regenwater opgevangen en gezuiverd door de plantengroei en kan ook hier verder infiltreren.

Na de aanleg van het waterelement is juist “niets doen” de eerste 3 jaar het beheer. Juist de spontane ontwikkeling van de poel geeft een natuurlijke vegetatie.
Om te voorkomen dat de oevers “verbossen” dienen de oevers (behalve de noord-westzijde) iedere 3 jaar gemaaid en afgevoerd te worden. Het beste is dit gefaseerd te doen, dus ieder jaar een deel van 30 % maaien en afvoeren.
Het maaisel is goed te verwerken als “ril/broedhoop” aan de rand van de beplantingsstrook of als ril nabij de poel. Beste tijdstip is september dit te doen.

Om verlanding van de poelen te voorkomen dienen ze iedere 6 jaar “uitgediept” te worden. Dit wil zeggen dat 70 % van de poel met een kraan “leeggelepeld” wordt en deze bagger wordt verwerkt op een hoop langs de poel, beste in combi met de beplantingsstrook. Beste tijdstip is oktober dit te doen.
Hiermee behoudt de poel het aandeel open water en worden ook eventuele struweelsoorten aan de zuidzijde kleiner gehouden, die de lichtinval belemmeren.

De aanplant bestaat uit enkele struweeltjes op onderlinge afstand van 1x1 meter en in groepjes van 3 stuks. Dit zijn:

20 Salix aurita	Geoorde wilg
20 Salix cinerea	Grauwe wilg
20 Ligustrum vulgare	Wilde liguster
20 Cornus sanguinea	Rode kornoelje

Struiken groepsgewijs aanplant en met aanplantmaat 60-80. Beheer is gelijk aan de struweelsingel; iedere 4 jaar terugsnoeien, gefaseerd en het snoeihout verwerken als een houtril in/nabij de poel.

Projectonderdelen aanvullende kwaliteit:





H) Aan te planten hoogstam boomweitjes (ca 2.000-220=1780 m2, waarvan 74 m2 basiskwaliteit Plus)

Hier worden 20 hoogstam gezet op onderlinge afstand van 10 meter gemiddeld.
Dit zijn makkelijke bomen, daar deze het minste onderhoud vergen. Het is wenselijk dat de bomen hun mooie habitus verkrijgen, waarbij enige opkroning noodzakelijk is en de boom verder kan uitgroeien. Aanplantmaat fruit is 16-18, zodat ze meteen body hebben.

De keuze soorten is aan de initiatiefnemers en onderstaand een lijst welke aan te bevelen zijn:

Prunus “Kordia”	Kersenboom
Malus Ecolette	Appel
Malus Bellefleur	Appel
Malus Sterappel	Appel
Pyrus “Clapp’s”	Peer
Prunus “Bigarreau Napoleon”	Kersenboom
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus “Conference”	Peer
Cydonia oblonga	Kweepeer
Morus nigra	Zwarte Moerbei

Na het eerste jaar zal eventueel inboet plaatsvinden. Indien het begraasd wordt zullen de bomen voorzien worden van een boomkorf.
De boomgaard in de buitenrand wordt beheerd als kruidenrijk grasland, dus door in juli maaien en hooien en in september gelijkwaardig, wordt het verschraald en steeds meer kruidenrijk.

Deze boomgaarden worden ook roulerend ingezet voor kamperen. Vandaar dat de oppervlakte van deze 2 boomgaarden (excl. de parkeeraanleiding) van 2000 m2 wordt vermindert met 220 m2 tbv de kampeerruimte, welke door de eigenaren roulerend over het terrein wordt ingezet.

De boomgaard op het erf wordt ook gebruikt als parkeeraanleiding voor 40 auto’s. Door de ondergrond te versterken met een bij voorbeeld Grauwacke halfverharding is deze jaarrond beschikbaar en groeien de bomen mooi hierin. Deze oppervlakte telt niet mee als aanvullende kwaliteit.

I) Inzaai stroken 500 m2 tbv extensief bloemen en kruiden-weitje als aanvullende kwaliteit

Samenstelling		Bremos
Aardaker	Lathyrus Tuberosus	
Agrimonie	Agrimonia eupatoria	
Beemdooievaarsbek	Geranium pratense	
Boerenwormkruid	Tanacetum vulgare L	
Cichorei wildtype	Cichorium intybus	
Duizendblad	Achillea millefolium	✓
Fluitenkruid	Anthriscus sylvestris	
Gele morgenster	Tragopogon pratensis	
Gewone brunel	Prunella vulgaris	
Gewone ereprijs	Veronica chamaedrys	
Glad walstro	Galium album	
Grasklokje	Campanula rotundifolia	
Groot streepzaad	Crepsis biennis	
Hazenpootje	Trifolium arvense	
Hardzwenk	Festuca Ovina subsp duriuscula	✓
Hopklaver	Medicago lupulina	
Karwij	Carum carvi	
Kattedoorn	Ononis spinosa	
Kervel	Anthriscus cerefolium	
Scherpe boterbloem	Rancunculus acris	
Knoopkruid	Centaurea jacea	✓
Margriet	Leucanthemum vulgare	✓
Muskuskaasjeskruid	Malva moschata	
Pastinaak	Pastinaca sativa	
Rode klaver	Trifolium pratense	✓
Rolklaver	Lotus corniculatus	✓
Roodzwenkgras uitlopervormend	Festuca rubra rubra	✓
Roodzwenkgras gewoon	Festuca rubra commutata	✓
Smalle weegbree	Plantago lanceolata	
Struisgras	Agrostis capillaris	
Veldlathyrus	Lathyrus pratensis	
Voederwikken	Vicia sativa	
Vogelwikke	Vicia cracca	
Wilde peen	Daucus carota	
Witte klaver	Triflolium repens	✓
Wilde reseda	Reseda lutea	
Weidemadelief	Bellis perennis	

De onderbegroeiing van de boomgaarden bestaat nu uit grasvegetatie. Door hier enkele stroken 500 m2 met een kruidenmengsel in te zaaien, wordt geholpen hier een meer gevarieerde vegetatie te verkrijgen. Dus de vegetatie onder de gaard en weitje bestaat zo sneller uit een kruidenrijke grasvegetatie (met inzaai stroken zie boven), welke extensief wordt beheerd.
Het weiland krijgt een beheer van 1 x maaien en afvoer na 1-7 en verder wellicht extensief begrazen. Hiermee wordt de kruidenrijkdom steeds meer. Bij het maaien is het wenselijk wat overhoeken of randen te laten staan, dat erg goed is voor o.a. de solitaire bij.

J) Landschapspoort als aanvullende kwaliteit



De kers op de taart is de suggestie om naar 2 entrees (parkeergelegenheid, eetbare tuin-boomgaard) een landschapspoort te creëren. Mooie focus naar de plek/landschap/erf! Wellicht met de naam van de oude plek als knipoog naar het verleden.

7. Conclusie

Dit erf- en landschapsplan met beplantingsplan met beheer geeft weer wat aangeplant en verder verfraaid wordt om vanuit het bestaande er een mooie groene boerderij-oase van te maken.

Onderstaand de gehele opsomming van de aanplant, waarbij er naast de 1.383 m2 de basis plus 10% invulling, er ook nog 2.206 m2 aanvullende kwaliteit en de aanvullende kwaliteit vanuit de 2 poorten geleverd wordt.

BOMEN	maat 16-18	A		B		C		D		E		F		G		H		I	
wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	aantal	m2	aantal	m2	aantal	m2	aantal	m2	aantal	m2	aantal	m2	aantal	m2	aantal	m2	aantal	m2
Acer pseudoplatanus	esdoorn																		
Aesculus hippocastanum	paardekastanje											1	2						
Alnus glutinosa	zwarte els																		
Alnus incana	witte els																		
Betula pendula	ruwe berk																		
Betula pubescens	zachte berk																		
Carpinus betulus	haagbeuk																		
Castanea sativa	tamme kastanje	1	2									1	2						
Fagus sylvatica	gewone beuk																		
Fraxinus excelsior	es																		
Juglans regia	okkernoot	2	4									2	4						
Platanus x acerifolius	plataan																		
Populus alba	witte populier																		
Populus canescens	grauwe populier																		
Populus tremula	Ratelpopulier																		
Ostrya carpinifolia	hopbeuk											1	2						
Populus trichocarpa	balsempopulier																		
Prunus avium	zoete kers																		
Quercus petraea	wintereik																		
Quercus robur	zomereik																		
Robinia pseudoacacia	acacia																		
Salix alba	knotwilg	75 m	150																
Sophora japonica	Honingboom											1	2						
Sorbus intermedia	lijsterbes																		
Tilia cordata	winterlinde											1	2						
Tilia platyphyllos	zomerlinde																		
Tilia europaea vulgare	Hollandse linde	2	4																
Tilia echlora	Krimlinde											1	2						
Tilia tomentosa	zilverlinde																		
Ulmus leavis	Steeliep																		
Totaal aantal en m2 bomen		5	160									8	16						

BOSPLANTSOEN, Singel en haag 60-80		A		B		C		D		E		F		G		H		I	
wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	aantal	m2	aantal	m2	aantal	m2	aantal	m2	aantal	m2	aantal	m2	aantal	m2	aantal	m2	aantal	m2
Acer campestre	veldesdoorn					240													
Alnus glutinosa	zwarte els																		
Alnus incana	witte els																		
Amelanchier lamarckii	Drents krenteboompje																		
Aronia melanocarpa	Appelbes																		
Betula pendula	ruwe berk																		
Betula pubescens	zachte berk																		
Carpinus betulus	haagbeuk					240													
Cornus mas	kornoelje, gele					120				75									
Cornus sanguinea	kornoelje, rode					120				45				20					
Corylus avellana	hazelaar																		
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts									45									
Fagus sylvatica	groene beuk	140	18	520	65	120													
Fraxinus excelsior	es																		
Ilex aquifolium	hulst																		
Ligustrum vulgare	liguster					120				45				20					
Pinus sylvestris	grove den																		
Populus nigra	zwarte populier																		
Populus tremula	ratelpopulier																		
Prunus avium	zoete kers																		
Prunus padus	vogelkers																		
Prunus spinosa	sleedoorn																		
Quercus petraea	wintereik																		
Quercus robur	zomereik																		
Rhamnus catharticus	wegedoorn																		
Rhamnus frangula	vuilboom					240				60									
Rosa canina	hondsroos																		
Rosa rubiginosa	egelantier roos																		
Salix alba	schietwilg																		
Salix aurita	geoorde wilg													20					
Salix caprea	boswilg																		
Salix cinerea	grauwe wilg													20					
Salix fragilis	kraakwilg																		
Sambucus nigra	vlier																		
Sambucus racemosa	bergvlier																		
Sorbus aucuparia	lijsterbes																		
Ulmus laevis	steeliep																		
Viburnum opulus	Gelderse roos									60									
Totaal aantal en m2 bosplantsoen		140	18	520	65	1200	300			330	420			80	250				

HOOGSTAMFRUITBOMEN	Maat 16-18	A		B		C		D		E		F		G		H		I	
Nederlandse naam		aantal	m2	aantal	m2	aantal	m2	aantal	m2	aantal	m2	aantal	m2	aantal	m2	aantal	m2	aantal	m2
APPEL																			
Brabantse Bellefleur																2			
Dubbele Bellefleur																			
Gravenstein																			
Jacques Lebel																			
Keuleman																			
Notarisappel																			
Schone van Boskoop																			
Sterappel																2			
Ecolette																2			
PEER																			
Beurre Alexandre Lucas																			
Beurre de Merode																			
Clapp's favorite																2			
Gieser Wildeman (bestuiver)																			
Nrd. Hol. Suikerpeer																			
Zoete Brederode																			
Confrence																2			
KERS																			
Early rivers																			
Bigareau Napoleon																2			
Koningskers																			
Sch. Spathe Knorpelkirsch																			
Kordia																2			
Puther dikke																			
PRUIM																			
Reine Claude Verte																			
Opal																			
Victoria																			
Monsieur Hatif																			
Hauszwetsche																			
Mirabelle de Nancy																			
Belle de Louvain																			
OVERIG																			
Moerbei (Morus nigra)																2			
Kweepeer (Cydonia oblonga)																2			
Mispel (Mespilus germanica)																2			
Rode bes								60											
Kruisbes								50											
Framboos								50											
Totaal aantal en m2 fruit								160	80							20	74	1706	
Totaal aantal m2			178		65		300		80		420		16		250		74	1706	

Geel is basiskwaliteit plus 13893

Oranje is aanvullende kwaliteit vanuit aanplant, excl. inzaai en 2 poorten

Dit vormt een mooi landschappelijk plaatje, voor de initiatiefnemers, de gebruikers, bezoekers, de voorbijgangers en de omgeving. Maar ook t.b.v. de biodiversiteit.
Met de benoemde oppervlaktes en de aanvullende kwaliteitszaken wordt er invulling gegeven aan Basiskwaliteit plus en op de vraag van de aanvullende kwaliteit wordt zeer mooi invulling gegeven.

19-12-2022

Ron Janssen
Erf- en Landschapsverfraaiing