aelmans



Bestemmingsplan

- Regels -

Plattelandswoning Rijstraat 102 Guttecoven

Gemeente Sittard-Geleen

Bestemmingsplan

Plattelandswoning Rijstraat 102 Guttecoven

Gemeente Sittard-Geleen

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.1883.BPpwrijstraat102-ON01
Projectnummer:	M197353
Status:	ontwerp
Datum:	2 september 2021

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	21
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**23**
Artikel 3	Agrarisch - Intensieve veehouderij	23
Artikel 4	Waarde - Archeologie 4	31
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**33**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	33
Artikel 6	Algemene bouwregels	34
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	35
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	36
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	37
Artikel 10	Algemene procedureregels	38
Artikel 11	Overige regels	39
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**41**
Artikel 12	Overgangsrecht	41
Artikel 13	Slotregel	42

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Buitengebied Sittard' van de gemeente Sittard-Geleen.

1.2 de verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Plattelandswoning Rijstraat 102 Guttecoven' bestaande uit de verbeelding NL.IMRO.1883.BPrwrijstraat102-ON01.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 abiotische waarden

het geheel van waarden in verband met het abiotisch milieu (= 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 waardevol biotisch milieu (= levende natuur, gevormd door organismen en leefgemeenschappen).

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 afhankelijke woonruimte

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

1.8 afsluiterschema

een voorziening in een doorgaande gasleiding ten behoeve van het kunnen regelen van de gasstromen, het afsluiten van de leiding in verband met werkzaamheden en calamiteiten en het verdelen van leidingen in secties.

1.9 agrarisch bedrijf

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

- het telen of veredelen van gewassen, waaronder begrepen houtteelt en fruitteelt;
- en/of het houden of fokken van vee, pluimvee of pelsdieren;

nader te onderscheiden in:

- grondgebonden bedrijf;
- glastuinbouwbedrijf;
- niet-grondgebonden bedrijf, niet zijnde intensieve veehouderij;
- intensieve veehouderij.

1.10 agrarisch bedrijfsgebouw
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

1.11 agrarisch hulpbedrijf
een niet-industrieel bedrijf dat (nagenoeg) volledig is gericht op het verlenen van diensten of het leveren van dieren of goederen aan agrarische bedrijven of dat (nagenoeg) volledig is gericht op het verwerken of het opslaan van dieren of producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven.

1.12 agrarische bedrijfswoning
een woning, krachtens het plan toegestaan binnen een agrarisch bouwvlak, en kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon of gezin, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is.

1.13 agrarische waarden
de waarden, die rechtstreeks verband houden met de mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige, agrarische bodem- en/of bedrijfsexploitatie.

1.14 antenne-installatie
installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie.

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

1.16 archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden.

1.17 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).

1.18 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.19 bed en breakfast
het bedrijfsmatig en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning 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 seizoensarbeiders.

1.20 bedrijf
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, met uitzondering van aan huis gebonden beroepen.

1.21 bedrijf aan huis

het bedrijfsmatig verlenen van diensten cq. 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 en welke zijn opgenomen in bijlage 4 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis'.

1.22 bedrijfsgebouw

een gebouw, niet zijnde een kas, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.23 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon of gezin, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.24 beeldkwaliteit

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing met de karakteristieken van de locatie en omgeving door middel van aandacht voor stedenbouwkundige aspecten, architectuur, cultuurhistorie en landschap.

1.25 beperkt kwetsbaar object

a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
b. kantoorgebouwen, voor zover zij niet als kwetsbaar object zijn aan te merken;
c. hotels en restaurants, voor zover zij niet als kwetsbaar object zijn aan te merken;
d. winkels, voor zover zij niet als kwetsbaar object zijn aan te merken;
e. sporthallen, voor zover zij niet als kwetsbaar object zijn aan te merken;
f. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet als kwetsbaar object zijn aan te merken;
g. objecten die met de onder a tot en met f genoemde objecten gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.26 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimten die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep, een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag-, wacht- en administratieruimten en dergelijke.

1.27 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 desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse en dat is opgenomen in bijlage 4 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis'.

1.28 bestaand

situatie ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.29 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

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

1.31 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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

1.33 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.

1.34 biomassacentrale
een inrichting waarin brandstoffen met een biologische oorsprong worden gebruikt bij het opwekken van energie. Biomassa bestaat onder meer uit snoeihout, bermgras, mest en tuinafval. Door het te vergisten ontstaat biogas. Dit kan worden omgezet in warmte, elektriciteit of groen gas als transportbrandstof.

1.35 boerenbondwinkel
specifieke vorm van detailhandel, waarbij het assortiment zich richt op vier pijlers, te weten: Tuin, Dier, Klus en (Werk-)kleding.

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

1.37 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.38 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.39 bouwperceelsgrens
een grens van een bouwperceel.

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

1.41 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.

1.42 buitenplaats
een landhuis met woonfunctie, omgeven door tuin, park of bos, dat als geheel een samenspel vormt van exlusieve gebouwen en gronden, welke een (landschaps)architectonische allure heeft.

1.43 camperplaats
een aangewezen stuk terrein waarop gedurende maximaal 24 uur een camper mag worden geplaatst waarin mag worden overnacht.

1.44 containerveld

Grond die is afgedekt met plastic, antiworteldoek en/of beton, eventueel in combinatie met andere materialen, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op de afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten.

1.45 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur waaronder monumenten.

1.46 dagrecreatie

recreatieve activiteit die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang.

1.47 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg

een door het college van burgemeester en wethouders 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.

1.48 detailhandel

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

1.49 ecologische hoofdstructuur (ehs)

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

De ehs bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones hiertussen
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden)
- grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

1.50 diepploegen

het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel met een diepte van minimaal 30 cm (gemeten vanaf het peil) ten behoeve van agrarisch gebruik. Ploegen minder dan 30 cm diep wordt beschouwd als normaal onderhoud en beheer.

1.51 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.

1.52 erfafscheiding

afscheiding welke op een grens tussen twee erven is geplaatst.

1.53 erosie

het proces van slijtage van een vast oppervlak waarbij materiaal wordt verplaatst of geheel verdwijnt. Op aarde gebeurt erosie vooral door de werking van wind, stromend water, ijs.

1.54 erosiebevorderend gewas

alle eenjarige gewassen die worden gezaaid, geplant of gepoot na 1 januari van het betreffende teeltjaar.

1.55 evenement

een publieksgerichte activiteit, die een bijdrage levert aan het culturele, sociale en/of sportieve leven.

1.56 erosieverordening

a. de 'Verordening PA erosiebestrijding Zuid-Limburg 2008' van het Productschap Akkerbouw;
b. de 'Verordening PT erosiebestrijding Zuid-Limburg 2009' van het Productschap Tuinbouw.

1.57 extensief dagrecreatief medegebruik

alle vormen van recreatief medegebruik die wat betreft hun lage intensiteit, beperkte omvang en frequentie inpasbaar zijn en gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen en vissen.

1.58 extensieve recreatie

vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

1.59 extensieve recreatieve voorziening

een verblijf of afgebakend terrein geschikt voor recreatieve doeleinden waar weinig mensen tegelijkertijd de mogelijkheid hebben om te recreëren. Het beleven van rust staat voorop en er is een beperkte uitstraling naar de omgeving.

1.60 gebiedseigen beplanting

beplanting met de kwaliteit die van nature voorkomt in een gebied.

1.61 gebouw

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

1.62 geomorfologische waarde

de waarde van de samenhang van de verschijningsvorm van het aardoppervlak met de wijze van zijn ontstaan.

1.63 geluidgevoelig object

a. woningen;
b. terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg;
c. woonwagenstandplaatsen;
d. onderwijsgebouwen;
e. ziekenhuizen en verpleeghuizen.

1.64 geluidszoneringsplichtige inrichtingen

een inrichting, waarbij op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.65 geurgevoelig object

een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

1.66 gevellijn

een denkbeeldige lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd.

1.67 graft

een steile rand, al dan niet begroeid met bos of struikgewas op hellingen.

1.68 grondgebonden bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de bij het bedrijf behorende open grond, waaronder ook begrepen grond met tijdelijke tunnels of andere teeltvoorzieningen zoals bijvoorbeeld een melkveehouderij, akkerbouwbedrijf of een paardenfokkerij (diergerichte paardenhouderij).

1.69 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.70 hamsterkernleefgebied

Planologisch begrensd gebied binnen het leefgebied van de hamster, waar een op de eisen van de hamster toegesneden beheer wordt toegepast in de vorm van reservaatbeheer of agrarisch beheer en waar hamsters zijn of worden geherintroduceerd.

1.71 hartlijn

het midden van de leiding.

1.72 hoge teeltondersteunende voorzieningen

gebouwen en/of bouwwerken, met een hoogte van meer dan 1,5 meter en een maximale hoogte van 4 meter, waarvan de wanden en het dak of de bedekking voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, die dienen tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, groenten, bloemen, bloembollen, planten of bomen alsmede, in voorkomende gevallen, tot bescherming van de omgeving en/of bodem tegen milieubelastende stoffen.

1.73 hemelwaterproblematiek

de problemen die ontstaan voor het afvoeren en bergen van hemelwater als gevolg van toename van bebouwing en verharding.

1.74 holle weg

een weg met aan beide zijden steile, al dan niet begroeide, taluds. Holle wegen zijn een gevolg van erosie toen bewoners bestaande afvoergeulen als verbindingsroute gingen gebruiken, of doordat regenwater via aangelegde weggetjes ging afstromen. Ze zijn vaak ontstaan op veelgebruikte routes tussen een dorp in het beekdal en de akkers en weiden op het hoger gelegen plateau. Kenmerkend voor de steile taluds is een rijke kruiden- en grasvegetatie of een gevarieerde begroeiing met bomen en struiken.

1.75 hoofdgebouw
een gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is. Indien het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel en of meerdere woningen aanwezig zijn, wordt/worden die woning(en) tevens als hoofdgebouw aangemerkt.

1.76 hoogzit
een uitkijkpunt in de natuur voor het waarnemen en afschieten van wild.

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

1.78 horeca van categorie 1
een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar, naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren, in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt.

1.79 horeca van categorie 2
een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen of kunnen worden genuttigd. Daaronder worden begrepen:

a. lunchroom;
b. konditorei;
c. ijssalon/-winkel;
d. koffie- en/of theeschenkerij;
e. restaurant.

1.80 horeca van categorie 3
een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede de gelegenheid kan bieden tot dansen. Daaronder worden begrepen:

a. café;
b. bar;
c. grand-café;
d. eetcafé;
e. danscafé;
f. pubs.

1.81 horeca van categorie 4
een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met live muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen:

a. discotheek/dancing;
b. nacht-café;
c. zalencentrum (met nachtvergunning).

1.82 horeca van categorie 5
een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen:

a. hotel;
b. motel;

c. pension;
d. overige logiesverstrekkers.

1.83 huishouden

De bewoning van een woning door:

- een persoon;
- meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur.

1.84 hydrologisch neutraal

een ontwikkeling waarbij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. er is geen toe- of afname van de waterafvoer op de rand van het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt;
b. er is geen sprake van veranderingen van oppervlaktewaterstanden op de grens van het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt en daarbuiten (tenzij verandereingen gewenst zijn;
c. er mag geen overlast optreden door extreme gebeurtenissen;
d. de omvang van grondwateraanvulling blijft gelijk (dit is de som van infiltratie vanaf de oppervlakte, inzijging vanuit oppervlaktewater, kwel en drainage);
e. er mogen geen veranderingen van grondwaterstanden optreden op de grens van het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt en daarbuiten.

1.85 intensieve veehouderij

Een bedrijf met in hoofdzaak een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op houden van dieren in stallen en/of hokken zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren.

Onder dit begrip vallen veehouderijen waar de volgende dieren worden gehouden, danwel een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen:

- eenden
- ganzen
- geiten
- kalkoenen
- kippen
- konijnen
- mestkalveren
- parelhoenders
- pelsdieren
- stieren voor de roodvleesproductie
- varkens
- vleeskalveren
- vleeskuikens

Melkveehouderij wordt niet als intensieve veehouderij beschouwd.

1.86 kamerverhuur

de bedrijfsmatige verhuur van onzelfstandige woonruimten binnen een bestaand (woon)gebouw niet bestemd voor recreatieve bewoning.

1.87 kampeermiddel

a. een tent, tentwagen, een kampeerauto, toercaravan, vouwwagen, camper of huifkar;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief

nachtgebruik.

1.88 kas

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten.

1.89 kelder

een ruimte in een gebouw die geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen is.

1.90 kleinschalig kamperen

kamperen op een 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 15 kampeermiddelen ten behoeve van tijdelijk recreatief nachtverblijf.

1.91 kunstwerken

een civieltechnische constructie of -installatie in de infrastructuur die één of meer functies vervult zoals onderdoorgangen, duikers, overkluizingen.

1.92 kwetsbaar object

gebouwen waarin zich veel mensen kunnen bevinden of gebouwen waar niet-zelfredzame mensen aanwezig zijn (zieken, bejaarden, kinderen), zoals kinderdagverblijven, basisscholen, ziekenhuizen, hotels met meer dan 10 bedden en gebouwen met meer dan 25 verdiepingen.

1.93 lage teeltondersteunende voorzieningen

bouwwerken of andere werken, met een maximale hoogte van 1,5 meter, overwegend voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend of ander beschermend materiaal die dienen tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, groenten, bloemen, bloembollen, planten of bomen alsmede, in voorkomende gevallen, tot bescherming van de omgeving en/of bodem tegen milieubelastende stoffen.

1.94 landschappelijke inpassing

- het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot een landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing die recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap;
- afschermende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een agrarisch bedrijf, een niet-agrarisch bedrijf of een woning.

1.95 landschappelijke waarde

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang.

1.96 logies

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft.

1.97 maatschappelijk

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

a. asielzoekerscentra;
b. begraafplaatsen;
c. bibliotheken;
d. crematoria;

e. dierenasiel;
f. dierenpension;
g. gezondheidszorg;
h. jeugdopvang;
i. kazerne;
j. naschoolse opvang;
k. onderwijs;
l. openbare dienstverlening;
m. praktijkruimten;
n. religieuze voorzieningen;
o. uitvaartcentra;
p. verenigingsleven;
q. welzijnsinstellingen;
r. zorgboerderijen;
s. zorginstellingen.

1.98 manege

een bedrijf (mensgericht) voor het beoefenen van de hippische sport alsmede voor het stallen van paarden en pony's alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten behoeve van deze voorziening.

1.99 mantelzorg

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.

1.100 mestzak

een voorziening voor het tijdelijk opslaan van mest.

1.101 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige biotopen bijzondere flora en fauna, ecologische samenhangen en structuren.

1.102 nevenactiviteit

activiteiten waarvoor een gedeelte van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen als zodanig mag worden gebruikt en die uitgevoerd worden naast het eigenlijke beroep of de hoofdactiviteit. Deze activiteiten zijn ondergeschikt aan de primair toegekende functie.

1.103 niet-grondgebonden bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend plaatsvindt in gebouwen of los van het voortbrengend vermogen van de open grond, niet zijnde een intensieve veehouderij.

1.104 noodzaak agrarisch bedrijf

noodzaak vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling.

1.105 nutsvoorziening

gebouwen en overkappingen ten behoeve van de waterhuishouding, de energievoorziening, en naar de aard daarmee gelijk te stellen openbare nutsvoorzieningen, niet zijnde geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven.

1.106 omgevingsvergunning

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

1.107 ondergeschikt

een functie die qua omvang en uitstraling ten dienste staat van een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie.

1.108 ondergeschikte horeca - horeca als nevenactiviteit

Een horecabedrijf dat in overwegende mate is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van kleine etenswaren, voedingsmiddelen en maaltijden die ter plaatse kunnen worden genuttigd. Verder, maar niet uitsluitend, worden ook niet-alcoholische en lichtalcoholische dranken verstrekt die ter plaatse worden genuttigd. De horecafunctie is onlosmakelijk verbonden met de hoofdactiviteit en heeft een ondergeschikte betekenis binnen het bedrijf of voorziening. In ieder geval bedraagt de oppervlakte van deze functie maximaal 20% van de aanwezige bedrijfsvloeroppervlakte.

Onder dit begrip vallen bijvoorbeeld de volgende voorzieningen:

a. kantine bij een recreatief bedrijf
b. kantine bij een sportvoorziening
c. boerderijterras
d. proeflokaal bij een wijngaard.

1.109 ondersteunend glas

een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden voornamelijk bestaan uit glas of een ander vergelijkbaar materiaal dienend tot het (op)kweken, vermeerderen of overwinteren van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen. Boogkassen en daarmee visueel vergelijkbare voorzieningen welke langer dan 6 maanden aanwezig zijn worden tevens beschouwd als ondersteunend glas. Indien de standaardopbrengst in deze bedrijfsgebouwen meer dan 50% deel uitmaakt van het totale bedrijfsinkomen dat door het betreffende agrarisch bedrijf genereert wordt, dan wordt ondersteunend glasbeleidsmatig niet meer beschouwd als ‘ondersteunend glas ’ maar als glastuinbouw.

1.110 overkapping

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

1.111 overtollige (bedrijfs)bebouwing

bestaande bebouwing die bij omschakeling naar een andere functie niet nodig is voor het kunnen uitoefenen van die functie, danwel die de maximaal toelaatbare oppervlakte en/of inhoud van de bebouwing volgens de regels in dit plan voor die functie overschrijdt.

1.112 paardenbak

Een omheind stuk land, bedoeld voor het trainen en africhten van paarden waarop met paarden wordt gereden voor bedrijfsmatig of recreatief gebruik.

1.113 paardenfokkerij

het produceren van paarden, zoals hengstenstations, opfokbedrijven en paarden- en ponyfokbedrijven (diergerichte / productiegerichte paardenhouderij).

1.114 paardenhouderij

Een niet-agrarisch bedrijf dat is gericht op het stallen, africhten en trainen van paarden en pony's en/of op het verhandelen van en handelen met paarden en pony's, alsmede gebruik van paarden ten behoeve van recreatie en sport (mensgerichte / gebruiksgerichte paardenhouderij).

1.115 peil

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

- voor gebouwen 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 gebouw;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.116 pelsdierenhouderij

Een intensieve veehouderij die is gericht op het houden van pelsdieren.

1.117 perceelgrens

een grenslijn tussen (bouw)percelen onderling.

1.118 permanente bewoning

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

1.119 plattelandswoning

een agrarische bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die (al dan niet afgesplitst) op grond van het bestemmingsplan door een derde bewoond mag worden, zonder dat deze derde een functionele binding met het bijbehorende agrarische bedrijf heeft.

1.120 provinciale ontwikkelingszone groen (pog)

door de provincie Limburg vastgestelde gebieden waarbinnen het beleid is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden, alsmede op instandhouding van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap geöriënteerde landbouw.

1.121 prostitutie

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

1.122 recreatie

vrijetijdsbesteding die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc..

1.123 recreatief medegebruik

het gebruik waarbij de recreatieve activiteiten ondergeschikt dienen te zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan en voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.124 recreatief netwerk

gronden die mede tot doel hebben het ontwikkelen en versterken van de betekenis van die gronden voor het extensief recreatief medegebruik in de vorm van routegebonden recreatieve activiteiten en route-ondersteunende voorzieningen.

1.125 recreatieve bewoning

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie.

1.126 recreatiewoning

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie ten dienste van een huishouden dat zijn hoofdverblijf elders heeft.

1.127 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan, al dan niet in combinatie met elkaar:

a. bordeel;
b. erotische massagesalon;
c. parenclub;
d. (raam)prostitutiebedrijf;
e. seksautomatenhal;
f. seksbioscoop;
g. sekssauna/seksinrichting;
h. sekstheater.

1.128 schuilgelegenheid

overdekte ruimte, aan maximaal drie zijden omsloten door wanden, waarvan dieren gebruik moeten kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter. In de schuilgelegenheid is geen opslag toegestaan.

1.129 standplaats (toeristisch)

een in of op het terrein aangegeven, zichtbaar gemarkeerde plek, d.m.v. nummering, stroomvoorziening, erfafscheiding of anderszins, voor het plaatsen of geplaatst houden van een kampeermiddel ten behoeve van tijdelijk recreatief nachtverblijf. Een bijzet-tentje voor bijvoorbeeld de kinderen wordt hierbij niet als afzonderlijk kampeermiddel aangemerkt.

1.130 standplaats (woonwagen)

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

1.131 teeltfolies

uitgespreide folies dienend, als afdek- en/of ondermateriaal, ter bescherming voor vollegrondsteelten alsmede, in voorkomende gevallen, tot bescherming van de omgeving en/of bodem tegen milieubelastende stoffen.

1.132 teeltjaar

de periode na oogst tot en met oogst van (het) hoofdgewas(sen), waarbij bij de teelt van meerdere gewassen achter elkaar (dubbelteelten) de laatste oogst vóór 1 januari wordt bedoeld.

1.133 teeltondersteunende voorzieningen

een voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen van onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);

in de vorm van:

- permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen, waarvan de overkapping van de teelt meer dan 6 maanden per jaar aanwezig is;
- tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, waarvan de overkapping maximaal 6 maanden per jaar aanwezig is, al dan niet in een aaneengesloten periode. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Hieronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, boogkassen, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten.

1.134 tuin
de gronden van een bouwperceel behorende bij een woning, die feitelijk zijn ingericht ten dienste van het gebruik van de woning.

1.135 veldschuur
een vrijstaande schuur, die uitsluitend wordt gebruikt voor het onderbrengen van vee tegen weersinvloeden en/of voor de opslag van agrarische producten en/ of voor de opslag van agrarische werktuigen ten dienste van het agrarisch bedrijf.

1.136 verblijfsrecreatie
vormen van recreatie die hoofdzakelijk gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf;

1.137 verbrede landbouw
het ontplooien van (neven)activiteiten op een agrarisch bedrijf zoals kleinschalige recreatieve activiteiten, die ruimtelijk inpasbaar en verbonden zijn aan de bestaande te behouden agrarische bedrijfsvoering.

1.138 voederberging
overdekte ruimte, aan maximaal drie zijden omsloten door wanden, waarin voer is opgeslagen voor dieren met als doel de instandhouging van het wild.

1.139 voederruif
schuinstaand houten of ijzeren voederrek voor dieren ten behoeve van de instandhouding van het wild.

1.140 volwaardig agrarisch bedrijf
een bedrijf, dat in hoofdzaak is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren. Een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege) wordt niet als agrarisch bedrijf aangemerkt.

1.141 volkstuin
een terrein voor niet-commerciële sier- en groenteteelt. Tot volkstuin wordt gerekend:

a. in complexen gelegen volkstuinen;
b. veelal langgerekte complexen pal langs de spoorwegen;
c. schooltuinen;
d. bijbehorende parkeerterreinen en bos- of heesterstroken.

1.142 voorerfgebied
deel van het erf dat geen onderdeel uitmaakt van het achtererfgebied, gelegen aan de voorkant en de naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant danwel op minder dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.143 voorgevel
gevel aan de voorzijde van een gebouw gerelateerd aan de grens van het bouwvlak die is gericht naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.144 voorgevelrooilijn
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

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

1.146 waterberging
gebieden die integraal onderdeel uitmaken van het watersysteem en die periodiek vanuit het oppervlaktewatersysteem kunnen overstromen.

1.147 wet/wettelijke regelingen
indien en voorzover 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 de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.148 wonen
bewonen van een woning uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

1.149 woning
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.150 woonwagen
een voor bewoning bestemd bouwwerk in de zin van de Woningwet dat is geplaatst op een standplaats.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortste is.

2.2 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 onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers, dakkapellen alsmede kelders en/of andere ondergrondse bouwwerken met dien verstande dat bij woonruimten in gebouwen, die niet uitsluitend voor bewoning zijn bestemd, de inhoud van de woning wordt gemeten boven de afgewerkte vloer van de woonlaag c.q. woonlagen.

2.6 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.7 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.

2.8 vloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van een gebouw geeft, in bepaalde mate, de grootte van het gebouw weer. Vloeroppervlakte wordt in vierkante meter (m^2) uitgedrukt, gemeten vanuit binnenwerks. Berekeningen: Lengten in één richting tenminste in decimeters bepalen. Product van lengten in twee richtingen, tenminste in centimeters bepalen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Intensieve veehouderij

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - Intensieve veehouderij aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een agrarische bedrijfsuitoefening in de vorm van een volwaardige intensieve veehouderij, al dan niet in combinatie met een grondgebonden bedrijfstak, met uitzondering van een pelsdierenhouderij;
b. wonen met bijbehorende tuin in een bedrijfswoning door een derde ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – plattelandswoning’, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan het aangeduide 'maximum aantal wooneenheden';
c. verkoop van zelfvoortgebrachte producten of streekeigen producten als ondergeschikte nevenactiviteit;
d. extensief dagrecreatief medegebruik;
e. water- of mestbassins binnen het bouwvlak, met dien verstande dat waterbassins die op een natuurlijke wijze zijn vormgegeven als onderdeel van de landschappelijke inpassing van het bedrijf ook gerealiseerd kunnen worden binnen het bestemmingsvlak,

met de daarbij behorende;

f. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

a. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
b. permanente hoge teeltondersteunende voorzieningen ten behoeve van een grondgebonden bedrijfstak mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht, met dien verstande dat de oppervlakte van kassen als ondersteunend glas bij tuinbouwbedrijven maximaal 2.500 m² mag bedragen;
c. permanente lage teeltondersteunende voorzieningen ten behoeve van een grondgebonden bedrijfstak mogen ook binnen het bestemmingsvlak worden opgericht.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak

a. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter;
b. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
c. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter;
d. de maximale verkoopvloeroppervlakte van gebouwen of gedeelten daarvan ten behoeve van de verkoop van zelfvoortgebrachte of streekeigen producten (boerderijwinkel) bedraagt 100 m².

3.2.3 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak

a. per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonheden' bedrijfswoningen zijn toegestaan tot een maximum aantal zoals is aangeduid op de verbeelding;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' de bedrijfswoning als plattelandswoning mag worden gebruikt;
b. de voorgevel van de bedrijfswoning dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn of maximaal 4

meter daaruit;
c. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 850 m³ exclusief onderkeldering;
d. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
e. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt 6,5 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter;
f. de afstand van de bedrijfswoning tot de perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
g. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied, met uitzondering van overkappingen voor de voorgevelrooilijn als bedoeld onder m.;
h. de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 100 m²;
i. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,3 meter;
j. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 6 meter;
k. de afstand tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 15 meter bedragen;
l. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, 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 perceelsgrens aan de zijde van de weg minimaal 3,5 meter bedraagt.
m. overkappingen voor de voorgevel, gebouwd aan andere bijbehorende bouwwerken, zijn toegestaan, mits de afstand aan de voorzijde tot aan de perceelsgrens aan de zijde van de weg minimaal 3,5 meter bedraagt.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied, behoudens erf- en terreinafscheidingen;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 8 meter, met uitzondering van:
    1. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte in het achtererfgebied maximaal 2 meter bedraagt en waarvan de bouwhoogte in het voorerfgebied maximaal 1 meter bedraagt;
    2. vlaggen-, reclame- en lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
    3. voedersilo's, graansilo's en kunstmestsilo's, waarvan de bouwmhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
c. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
d. per bedrijfswoning is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan, mits de afstand van de woning tot het zwembad maximaal 15 meter bedraagt en de oppervlakte maximaal 15 m² bedraagt.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de 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, waaronder geconcentreerd bouwen;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
f. ter waarborging van een goede landschappelijke inpassing;
g. in het belang van een verantwoorde afvoer van hemelwater (infiltratie of retentie).

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

a. het bestemmingsvlak niet wordt overschreden;
b. het bouwvlak met maximaal 5 meter wordt overschreden over een lengte van maximaal 10 meter;
c. de noodzaak van de overschrijding in het belang van optimalisatie van de bedrijfsvoering wordt aangetoond;
d. de overschrijding gepaard moet gaan met een verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe wordt een landschappelijk inpassingsplan overgelegd waaruit blijkt dat de overschrijding van het bouwvlak landschappelijk is en/of wordt ingepast met gebiedseigen beplanting;
e. er voorzieningen dienen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater met het oog op de hemelwaterproblematiek;
f. de overschrijding niet ten koste gaat van de voor het bedrijf noodzakelijke parkeerruimte.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Verkoop zelfvoortgebrachte of streekeigen producten

De verkoop van zelfvoortgebrachte en/of streekeigen producten als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan in bestaande gebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte van de verkoopruimte bedraagt maximaal 25% van het vloeroppervlak van de totale bestaande bebouwing, met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 100 m² bedraagt;
b. parkeren ten behoeve van de verkoopactiviteiten dient op eigen terrein binnen het bestemmingsvlak plaats te vinden.

3.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:

a. voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
b. voor detailhandel, met uitzondering van de verkoop van zelfvoortgebrachte en/of streekeigen producten zoals bepaald in 3.1 sub e en in 3.5.1;
c. als seksinrichtingen;
d. als staanplaats of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
e. als sport- en wedstrijdterrein, parkeerterrein, buitenmanege of lig- en speelweide;
f. voor het beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen;
g. voor het racen of crossen met motorvoertuigen;
h. voor opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
i. van gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
j. van gronden en gebouwen voor de pelsdierenhouderij;
k. van de bedrijfswoning als burgerwoning, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Nevenactiviteiten en verbrede landbouw

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.2 voor nevenactiviteiten en verbrede landbouw, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de agrarische bedrijvigheid als hoofdfunctie dient aanwezig te zijn en te blijven;
b. het gezamenlijk oppervlak van de bedrijfsbebouwing van het desbetreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot;
c. verblijfsrecreatie is toegestaan:
    1. op een kleinschalig kampeerterrein, mits het kampeerterrein op een goede manier landschappelijk wordt ingepast met gebiedseigen beplanting, ter beoordeling van het bevoegd gezag. Camperplaatsen worden niet toegestaan;
    2. in de vorm van kleinschalig logeren tot maximaal 25% van de totale bestaande bedrijfsbebouwing tot maximaal 10 bedden/slaapplaatsen, met dien verstande dat de totale oppervlakte van de hiervoor benodigde gebouwen maximaal 100 m² bedraagt;
d. dagrecreatie is toegestaan tot maximaal 25% van de totale bestaande bedrijfsbebouwing en/of tot maximaal 25% van de oppervlakte van het bouwvlak;
e. ondergeschikte horeca is toegestaan tot maximaal 25% van de totale bestaande bedrijfsbebouwing tot maximaal 100 m²;
f. aan het agrarisch bedrijf verbonden zorgfuncties zijn toegestaan tot maximaal 25% van de totale bestaande bedrijfsbebouwing tot maximaal 250 m²;
g. educatiefunctie is toegestaan tot maximaal 25% van de totale bestaande bedrijfsbebouwing tot maximaal 100 m²;
h. stalling van auto's, boten en/of caravans is toegestaan, met dien verstande dat:
    1. de stalling uitsluitend is toegestaan in bestaande gebouwen, niet zijnde kassen;
    2. het gebouw bereikbaar is via een weg die voor alle verkeer toegankelijk is;
i. de hierboven onder c.2, d, e en g genoemde maximaal toegestane oppervlakten zijn cumulatief van aard wat impliceert dat bij cumulatie van meerdere vormen van verbrede landbouw en/of nevenactiviteiten het maximum van 100 m² niet mag worden overschreden. Zorgfuncties en stalling van auto's, boten en/of caravans zijn van de cumulatie uitgesloten;
j. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet worden aangetast/belemmerd;
k. er mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op wegen en paden plaatsvinden;
l. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
m. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bestemmingsvlak;
n. de nevenactiviteiten en verbrede landbouw dienen milieuhygiënisch verantwoord te zijn.

3.6.2 Ondergeschikte nevenactiviteit Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.2 voor een bed & breakfast als ondergeschikte nevenactiviteit, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de woning waarin het bed & breakfast wordt aangeboden dient een voor wonen bestemd hoofdgebouw te zijn;
b. de exploitanten van het bed & breakfast moeten hoofdbewoner zijn en er daadwerkelijk wonen;
c. de kamers waarin bed & breakfast wordt aangeboden maken deel uit van de woning of van een bij de woning behorend vrijstaand of aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
d. alleen bijbehorende bouwwerken die op niet meer dan 15 meter afstand van de woning liggen mogen worden gebruikt voor bed & breakfast;
e. de woning dient minimaal een inhoud te hebben van 450 m³ en een bewoonbare oppervlakte van

minimaal 120 m²;

f. maximaal 25% van het bewoonde oppervlak mag ingericht worden voor deze voorziening, met dien verstande dat maximaal vier slaapplaatsen in maximaal twee slaapkamers worden gerealiseerd;
g. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
h. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;
i. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
j. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering mag de bed & breakfast-voorziening niet functioneren als een zelfstandige woning.

3.6.3 Bewoning als afhankelijkewoonruimte

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.2 voor bewoning van een deel van de woning als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bewoning dient noodzakelijk te zijn uit een oogpunt van mantelzorg;
b. er mag geen tweede woning ontstaan;
c. per woning kan maar éénmaal gebruik worden gemaakt van de inwoningsregeling;
d. een eigen voordeur aan de voor- of zijgevel is niet toegestaan;
e. alle bijbehorende bouwwerken en verbouwingen dienen te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bouwbesluit en de bouwverordening;
f. er mogen geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
g. ten behoeve van de inwoning mag geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen worden aangelegd. hiervoor moet gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande aansluiting;
h. na beëindiging van de situatie dient het gebruik als afhankelijke woonruimte te worden beëindigd en kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning intrekken;
i. het gedeelte dat ten behoeve van inwoning wordt gebruikt, dient aansluitend aan de woning een onderlinge verbinding te hebben met de woning, niet zijnde een verbinding buitenom.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijzigen bestemming 'Agrarisch - Intensieve veehouderij' ten behoeve van vormverandering van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van een vormverandering van het bestemmings- en/of bouwvlak, onder gelijktijdige wijziging van de gebiedsbestemming waarin het bestemmings-/bouwvlak is gelegen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
b. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
c. gebouwen mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen;
d. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden te blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
e. de oppervlakte van het bestemmingsvlak en van het bouwvlak mag niet toenemen;
f. er zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting, ter beoordeling van burgemeester en wethouders;
g. de verandering milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
h. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
i. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

3.7.2 Wijzigen bestemming 'Agrarisch - Intensieve veehouderij' ten behoeve van omschakeling naar grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in:

a. de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden';
b. de gebiedsbestemming waarin het bestemmingsvlak ligt;

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. uitsluitend het deel van het perceel met de voor het bedrijf benodigde bedrijfsgebouwen en de daarbij behorende bedrijfswoning en bijbehorend erf/tuin mag worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch'. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd in de gebiedsbestemming waarin het bestemmings- en bouwvlak is gelegen;
2. het hergebruik zich beperkt tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie;
3. er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
4. de omschakeling milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
5. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
6. er wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting, ter beoordeling van burgemeester en wethouders;
7. overtollige (bedrijfs)bebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument dan wel een cultuurhistoristorisch waardevol gebouw betreft;
8. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

3.7.3 Wijzigen bestemming 'Agrarisch - Intensieve veehouderij' ten behoeve van wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming met een bouwvlak en de bestaande (bedrijfs)woning te wijzigen in:

a. de bestemming 'Wonen';
b. de gebiedsbestemming waarin het bestemmingsvlak ligt;

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. aangetoond wordt dat het gebruik als agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet meer rendabel is;
2. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
3. uitsluitend het deel van het perceel met de bestaande woning en het erf/de tuin mag worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak na wijziging maximaal 1.000 m² mag bedragen, met dien verstande dat dit maximum oppervlak niet van toepassing is voor de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning, alwaar het oppervlak van de aanduiding in z'n geheel mag worden gewijzigd in 'Wonen'. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd in de gebiedsbestemming waarin het bestemmingsvlak ligt.
4. kenmerkende architectonische eigenschappen dienen te worden behouden;
5. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
6. het gebruik van de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
7. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
8. overtollige (bedrijfs)bebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt na wijziging maximaal 150 m², behoudens monumentale bebouwing;
9. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting, ter beoordeling van burgemeester en wethouders;

10. wijziging niet plaatsvindt indien binnen het bouwvlak de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of de aanduiding dat het maximum aantal wooneenheden '0' bedraagt is opgenomen.
11. het aantal woningen mag niet toenemen, behalve indien sprake is van beeldbepalende panden waarvan wordt aangetoond dat deze cultuurhistorische waarde bezitten. In dat geval kan de bestemming zodanig worden gewijzigd dat binnen aaneengesloten bebouwing van een bestaande bewoning, maximaal 2 wooneenheden gerealiseerd kunnen worden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    - de maatvoering van het hoofdgebouw niet wordt vergroot;
    - hoofdgebouwen kunnen worden gesplitst in maximaal 2 woningen;
    - de inhoud per woning minimaal 450 m³ bedraagt;
    - de bestaande (agrarische) verschijningsvorm blijft gehandhaafd;
    - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de naaste omgeving aanwezige ruimtelijke functies en waarden;
    - de cultuurhistorische waarde van de woning behouden blijft en/of versterkt wordt;
    - de woning dient te zijn gelegen buiten een milieucirkel;
    - de nieuwe woning dient te voldoen aan de geldende geluidsnormering;
    - per wooneenheid mag maximaal 60 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd c.q. aanwezig zijn;
    - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:

i. de woonsituatie
ii. het straat- en bebouwingsbeeld
iii. de verkeersveiligheid
iv. de sociale veiligheid
v. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

- verzekerd is dat gelijktijdig elders in de regio minimaal één woning wordt afgebroken.

3.7.4 Wijzigen bestemming 'Agrarisch - Intensieve veehouderij' ten behoeve van een niet agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in:

a. de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van de vestiging van een niet agrarisch bedrijf in de categorie 1 en 2 conform de Lijst van bedrijfsactiviteiten in Bijlage 2;
b. de gebiedsbestemming waarin het bestemmingsvlak ligt,

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. aangetoond wordt dat het gebruik als agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet meer rendabel is;
2. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
3. oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt na wijziging maximaal 2.500 m², met dien verstande dat uitsluitend het deel van het perceel met de voor het bedrijf benodigde bedrijfsgebouwen en de daarbij behorende bedrijfswoning en bijbehorend erf/tuin mag worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf'. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd in de gebiedsbestemming waarin het bestemmingsvlak ligt;
4. de wijziging milieuhygiënisch aanvaardbaar is en geen belemmering oplevert voor nabijgelegen functies;
5. het hergebruik mag zich uitsluitend beperken tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie;
6. hergebruik mag uitsluitend plaatsvinden binnen de bestaande bebouwingsmassa;
7. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument dan wel een cultuurhistorisch waardevol gebouw betreft;
8. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
9. het nieuwe bedrijf dient landschappelijk goed te worden ingepast met gebiedseigen beplanting, ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

3.7.5 Wijzigen bestemming 'Agrarisch - Intensieve veehouderij' ten behoeve van kleinschaligkamperen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming met een bouwvlak met een bestaand kleinschalig kampeerterrein te wijzigen in:

a. de bestemming 'Recreatie' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen';
b. de gebiedsbestemming waarin het bestemmingsvlak ligt;

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. aangetoond wordt dat het gebruik als agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet meer rendabel is;
2. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
3. uitsluitend het deel van het perceel met het bestaande kampeerterrein en de voor dat terrein benodigde bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning met erf/de tuin mag worden gewijzigd in de bestemming 'Recreatie'. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd in de gebiedsbestemming waarin het bestemmingsvlak ligt;
4. kenmerkende architectonische eigenschappen dienen te worden behouden;
5. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
6. het gebruik van de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
7. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
8. overtollige (bedrijfs)bebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning bedraagt na wijziging maximaal 150 m², behoudens monumentale bebouwing;
9. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting, ter beoordeling van burgemeester en wethouders;
10. per kleinschalig kampeerterrein zijn maximaal 15 kampeermiddelen toegestaan;
11. de exploitanten van het kleinschalig kampeerterrein moeten hoofdbewoner zijn en er daadwerkelijk wonen;
12. de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloed;
13. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
14. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
15. er geen onevenredige verkeerskundige effecten ontstaan;
16. er zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting, ter beoordeling van burgemeester en wethouders;
17. aangetoond wordt dat het gebruik als agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet meer rendabel is;
18. het aantal woningen mag niet toenemen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden;
b. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
d. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m².

4.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2, sub a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, indien:
    1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
    2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt voorts verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorwaarden te verbinden gericht op:
    1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. het doen van opgravingen of;
    3. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteit door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties

4.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken,geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen,mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
    2. het verlagen van het waterpeil;
    3. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
    4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
b. Het verbod, als bedoeld onder a, is niet van toepassing:
    1. indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
    2. indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;

3. indien de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 500 m² of smaller zijn dan 1,5 m;
4. indien de werken of werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd op basis van een reeds eerder verleende vergunning;
5. indien de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
6. indien de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
7. indien de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
8. indien objectief wordt aangetoond dat de bodem al zodanig is verstoord door in het verleden uitgevoerde werkzaamheden dat geen sprake meer is van archeologische verwachtingswaarde;

c. Voor zover mede op basis van archeologisch onderzoek bepaald is dat de onder a genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
   3. de verplichting de uitvoering van de bodemverstorende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificatie.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
   1. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
   2. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 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 niet meer dan 1 meter bedraagt.

6.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan op grond van hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
c. de maximale hoogte van alarmmasten bedraagt 40 meter.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 geluidzone - industrie

7.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding geluidzone - industrie zijn de gronden primair bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industrielawaai.

7.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag geen nieuw geluidsgevoelig object worden gebouwd.

7.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.2 voor het bouwen van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde.

7.2 geluidzone - weg

7.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding geluidzone - weg mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen:

a. geen geluidgevoelig object worden opgericht;
b. geen bestaande bebouwing in gebruik worden genomen als geluidgevoelig object.

7.3 vrijwaringszone- weg 2

7.3.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding vrijwaringszone - weg 2 mag niet worden gebouwd binnen een afstand van 100 m uit de as van de meest nabijgelegen rijbaan van de Rijksweg A2, met uitzondering van bouwwerken welke nodig zijn voor het wegverkeer.

7.3.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.3.1 en toestaan dat in de andere voor die gronden aangewezen bestemming, bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. het bouwwerk in overeenstemming is met de ter plaatse aangegeven bestemming en door de bouw of situering van het bouwwerk het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast;
b. de wegbeheerder wordt gehoord.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met maximaal 10%;
b. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijziging

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

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

9.2 Wijzigingten behoeve van ontwikkeling van Natuur, Bos en Water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen 'Bos', 'Natuur' en/of 'Water', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

9.3 Vergroten/verkleinen dubbelbestemming Leiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten of verkleinen van de dubbelbestemming leiding, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak van de aanleg/verplaatsing van leidingen is aangetoond;
b. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van de betreffende bestemming;
c. bij de keuze van een traject rekening wordt gehouden met de (externe) veiligheid van andere
d. nabijgelegen bestemmingen.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Afwijking van het bestemmingsplan

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

10.2 Toepassen nadere eisen regeling

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

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

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

10.4 Toepassen algemene wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van de algemene wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Prioriteit van dubbelbestemmingen

a. Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming;
b. Waar dubbelbestemmingen samenvallen gelden:
    1. in de eerste plaats de regels van de bestemming Waarde - Archeologie 4.

11.2 Parkeerregels

11.2.1 Parkeerregel bij bouwen en gebruikswijzigingen

De in het plangebied aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen en/of het gebruik van deze gronden mag enkel worden gewijzigd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden.

11.2.2 Voldoende parkeergelegenheid

Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan het parkeer(normen)beleid van de Raad, getiteld 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormensystematiek', zoals vastgesteld op 15 maart 2012 en in werking getreden d.d. 9 mei 2012, met inbegrip van de daarin opgenomen ontheffingsmogelijkheden. Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

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

12.3 Hardheidsclausule

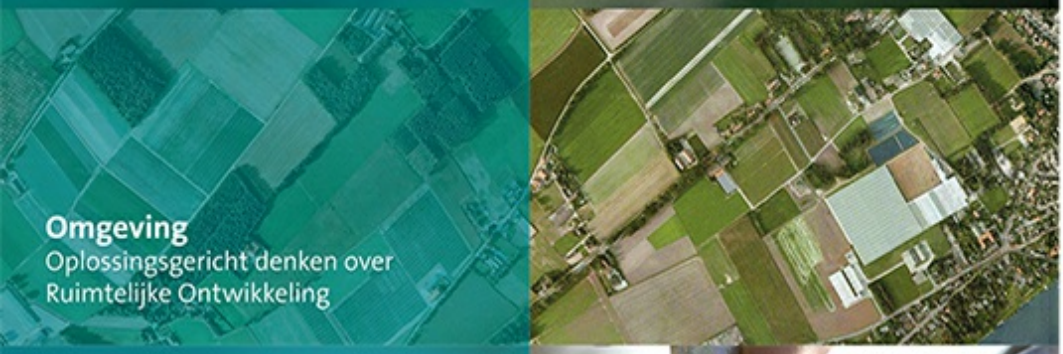
Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Plattelandswoning Rijstraat 102 Guttecoven'.



Onze missie:
U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!



Omgeving
Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling



Milieu
Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest



Vastgoed
Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed



Agro
Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw



Bouw
Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

aelmans

Ubachsberg (045) 575 32 55
Voerendaal (045) 30 30 600
Baexem (0475) 45 92 60
Margraten (043) 30 30 117
Vught (073) 303 27 00
Nijmegen (024) 322 45 79
Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com