

## Bestemmingsplan **Grote Laak 10 Te Roggel**

### Regels

NL.IMRO.1640.BP80967-0001

*Afbeelding: plangebied Grote Laak 10 Te Roggel*

# Inhoudsopgave

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                               | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>        | <b>6</b>  |
| Artikel 1 Begrippen                         | 6         |
| Artikel 2 Wijze van meten                   | 15        |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>        | <b>16</b> |
| Artikel 3 Bedrijf                           | 16        |
| Artikel 4 Wonen                             | 20        |
| Artikel 5 Waarde - Archeologie 4            | 25        |
| Artikel 6 Waarde - Archeologie 5            | 28        |
| <b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>          | <b>31</b> |
| Artikel 7 Anti-dubbeltelregel               | 31        |
| Artikel 8 Algemene bouwregels               | 32        |
| Artikel 9 Algemene gebruiksregels           | 34        |
| Artikel 10 Algemene aanduidingsregels       | 36        |
| Artikel 11 Algemene afwijkingsregels        | 37        |
| Artikel 12 Algemene wijzigingsregels        | 39        |
| Artikel 13 Algemene procedureregels         | 40        |
| Artikel 14 Overige regels                   | 41        |
| <b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels</b> | <b>42</b> |
| Artikel 15 Overgangsrecht                   | 42        |
| Artikel 16 Slotregel                        | 43        |



# Regels

# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1      Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1      plan:

het bestemmingsplan 'Grote Laak 10 te Roggel' met identificatienummer NL.IMRO.1640.BP80967-0001 van de gemeente Leudal.

### 1.2      bestemmingsplan:

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

### 1.3      aanduiding

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

### 1.4      aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5      achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.

### 1.6      achtergevelrooilijn

denkbeeldige lijn van de achtergevel van een hoofdgebouw (evenwijdig aan de openbare weg), die is doorgetrokken naar de zijdelingse perceelgrenzen van het bouwperceel, met dien verstande dat:

- a. indien op het bouwperceel sprake is van een woning, niet zijnde een bedrijfswoning, met bijbehorende bouwwerken, de woning als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden;
- b. indien op het bouwperceel sprake is van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden;
- c. indien sprake is van een hoek(bedrijfs)woning, sprake is van één achtergevelrooilijn;
- d. indien sprake is van meerdere (bedrijfs)woningen op een (niet gekoppeld) bouwperceel, de (bedrijfs)woning die het dichtst bij de openbare weg, fiets en/of voetpaden ligt, als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden.
- e. indien sprake is van meerdere (bedrijfs)woningen met bedrijfsgebouwen op een gekoppeld bouwperceel, een bedrijfswoning op ieder afzonderlijk bouwvlak als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden.

### 1.7      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 paardenhouderij hieronder begrepen.

## **1.8 archeologische waarde**

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

## **1.9 bebouwde kom**

het gebied dat door zijn 'samenhangende bebouwing' als bebouwde omgeving wordt aangemerkt. De aard van de omgeving is hierbij bepalend. Het verkeersbord dat de bebouwde kom aangeeft is hierbij niet altijd maatgevend.

## **1.10 bebouwing**

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

## **1.11 bebouwingspercentage**

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak of bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.

## **1.12 bed & breakfast**

een binnen een (bedrijfs)woning gelegen voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de betreffende bestemming, met een maximum verblijfsduur van 6 weken. Een bed & breakfast functioneert door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet als zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid, zonder kookgelegenheid.

## **1.13 bedrijf**

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

## **1.14 bedrijf aan huis**

het verrichten van een bedrijfsmatige activiteit dan wel naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in een woning en/of daarbij behorende bijbehorende bouwwerk(en) met behoud van het wonen als overwegende functie kan worden uitgeoefend, zulks met uitzondering van:

- erotisch getinte bedrijvigheid
- detailhandel, anders dan beperkte verkoop van artikelen verbandhoudende met de activiteiten.

## **1.15 bedrijfsgebouw**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer (agrarische) bedrijfsactiviteiten.

## **1.16 bedrijfswoning**

een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.

### **1.17 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.

### **1.18 beroep aan huis**

een beroep of het verlenen van diensten op administratief, consument verzorgend, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Detailhandel, anders dan beperkte verkoop van artikelen verbandhoudende met de activiteiten, is niet toegestaan.

### **1.19 bestaand**

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik is toegestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig zijn krachtens een omgevingsvergunning of krachtens een omgevingsvergunning kunnen worden gebouwd;

### **1.20 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.21 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.22 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak, met uitzondering van overkappingen.

### **1.23 bouwen**

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

### **1.24 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.25 bouwperceel**

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

## **1.26 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

## **1.27 bouwvlak**

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

## **1.28 bouwwerk**

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

## **1.29 bruto vloeroppervlak (b.v.o.)**

het totale gebouwde vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor de in het plan aangegeven doeleinden, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

## **1.30 cultuurhistorische waarde**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in reliëf, verkaveling, slotenpatroon of architectuur. Archeologische waarden zijn hieronder begrepen.

## **1.31 detailhandel**

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

## **1.32 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 het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

## **1.33 evenement**

een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek, kunst, hobby, tuin, vrije tijd en sociaal cultureel vlak.

## **1.34 gebouw**

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



### **1.35 grondgebonden agrarisch bedrijf**

een agrarisch bedrijf dat overwegend afhankelijk is van de bij het bedrijf behorende gronden als agrarisch productiemiddel, niet zijnde een intensieve veehouderij of intensieve graasdierveehouderij. Een grondgebonden agrarisch bedrijf betreft bijvoorbeeld een melkveehouderij (met niet meer dan 200 melkkoeien), een akkerbouw- of tuinbouwbedrijf.

### **1.36 hoofdgebouw**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is. Indien op een perceel een (bedrijfs)woning aanwezig is, wordt deze (bedrijfs)woning gezien als hoofdgebouw.

### **1.37 horeca**

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waarbij onderscheid wordt gemaakt in categorie 1 tot en met 5. Bij de horecafunctie is tevens een buitenterras toegestaan.

### **1.38 huishouden**

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

### **1.39 intensieve veehouderij**

het bedrijfsmatig houden van dieren zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren. De dieren worden in stallen of hokken gehouden. Waar in dit bestemmingsplan wordt gesproken over intensieve veehouderij wordt onder andere bedoeld op varkens, kippen, vleeskuikens, vleeskalveren, vleesstieren, (vees)geiten, eenden, pelsdieren, konijnen, kalkoenen of parelhoenders of een combinatie daarvan.

### **1.40 kantoor**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

### **1.41 kernrandzone**

een zone van 200 meter rond de kern.

### **1.42 kortlopend evenement**

een jaarlijks terugkerend evenement met een duur van meer dan 1 dag tot maximaal 7 dagen, inclusief het opbouwen en afbreken.

### **1.43 kwaliteitscommissie**

de commissie (of diens opvolger) belast met de advisering van het bevoegd gezag over de landschappelijke inpassing van (bouw-)activiteiten en compensatiemaatregelen.

#### **1.44 Limburgs Kwaliteitsmenu**

het Limburgs Kwaliteitsmenu 2012, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 12 januari 2010 als uitwerking van de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering, met daarin verwerkt de aanpassingen zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 2 januari 2012 en alle aanpassingen die daarin nog verwerkt zullen worden.

#### **1.45 Nota kwaliteit**

de Nota Kwaliteit van de gemeente Leudal, waarin de uitgangspunten waarbinnen de gemeente initiatiefnemers voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Leudal een kwaliteitsbijdrage gaat vragen, ter uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu, zoals opgenomen als 'Bijlage 1 Nota kwaliteit' bij deze regels.

#### **1.46 ondergeschikt bouwdeel**

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend deel (maximaal 1 meter) van een bouwwerk.

#### **1.47 ondergronds bouwwerk**

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

#### **1.48 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde**

werken, geen bouwwerken zijnde, die onder peil plaatsvinden.

#### **1.49 overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

#### **1.50 overkapping**

een gebouw met minimaal een open wand.

#### **1.51 pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

#### **1.52 parkeervoorziening**

elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

#### **1.53 parkeren**

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

#### **1.54 peil**

a. Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de

- weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. 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.
  - c. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

### **1.55 perceel**

het bouwperceel.

### **1.56 permanente bewoning**

het gebruiken van een woning ten behoeve van hoofdverblijf, hetgeen aantoonbaar dient te zijn middels controle van de inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens en / of het geheel van feiten en omstandigheden.

### **1.57 prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met/voor een ander tegen vergoeding.

### **1.58 seksinrichting**

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

- a. een prostitutiebedrijf; waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

### **1.59 stedenbouwkundig beeld**

het beeld dat wordt bepaald door de bouwmassa's, de gevelindelingen, en de dakvormen van de bebouwing, alsmede de situering en de verschijningsvormen in zijn omgeving.

### **1.60 verbeelding**

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Grote Laak 10 te Roggel' bestaande uit de digitale en analoge verbeelding met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP80967-0001.

### **1.61 voorgevel**

een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw.

### **1.62 voorgevel hoekwoning**

de gevel van een hoekwoning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering ten opzichte van de omliggende bebouwing als voorgevel wordt aangemerkt.

### **1.63 voorgevelrooilijn**

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de gevel(s) van het hoofdgebouw die grenzen aan openbare wegen, fiets en/of voetpaden tot aan de perceelsgrenzen, met dien verstande dat:

- a. indien op het bouwperceel sprake is van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen, de

bedrijfswoning als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden;

- b. indien op het bouwperceel sprake is van een woning met bijgebouwen, de woning, niet zijnde een bedrijfswoning, als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden;
- c. indien sprake is van een hoek(bedrijfs)woning, sprake is van twee voorgevelrooilijnen;
- d. indien sprake is van meerdere (bedrijfs)woningen op een bouwperceel, de (bedrijfs)woning die het dichtst bij de openbare weg, fiets en/of voetpaden ligt, als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden.

## **1.64 voorzieningen van algemeen nut**

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer alsmede kleinschalige (ondergrondse) voorzieningen voor afvalverzameling.

## **1.65 waterhuishoudkundige voorzieningen**

waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

## **1.66 weg**

een voor het openbaar 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 parkeervoorzieningen.

## **1.67 wet/wettelijke regelingen**

indien en voor zover in de 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 vastgestelde plan, tenzij anders bepaald.

## **1.68 wonen**

De permanente huisvesting van een of meerdere personen in een woning of bijzondere woonvorm, om daar zelfstandig of met meerdere personen gezamenlijk een huishouden te voeren.

## **1.69 woning**

Onder 'woning' wordt verstaan een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden, waarbij de volgende type woningen worden onderscheiden:

- a. aaneengebouwde woning: een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een appartementencomplex en niet onderling gekoppeld.
- b. bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein noodzakelijk moet worden geacht.
- c. gestapelde woningen: woningen waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd.
- d. halfvrijstaande woning: een woning waarvan het hoofdgebouw met één gevel gekoppeld is aan het hoofdgebouw op een naastgelegen perceel.
- e. hoekwoning: woning gelegen op de hoek van twee openbare wegen, fiets- en/of voetpaden.
- f. levensloopbestendige woning: een woning die het mogelijk maakt ook aan het eind van de menselijke levensloop zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, al dan niet met gebruik van zorg, waarbij de zogenaamde primaire verblijfsruimtes (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal

- één slaapkamer) zich op de begane grond bevinden.
- g. recreatiewoning/recreatiwoonverblijf: een gebouw, geen bouwkeet, (sta-)caravan, chalet of bouwsel op wielen zijnde, bestemd voor tijdelijk recreatief verblijf door een persoon, (deel van een) gezin of een groep mensen en dat niet fungeert als hoofdverblijf.
  - h. vrijstaand geschakelde woningen: minimaal 2 vrijstaande woningen waarbij de woning met de zijgevel van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aaneengebouwd is aan de aan de andere zijde gelegen zijgevel van een hoofdgebouw.
  - i. vrijstaande woning: een woning die noch met het hoofdgebouw noch met een bijbehorend bouwwerk gekoppeld is aan het hoofdgebouw op een naastgelegen perceel.
  - j. zorgwoning: een nultredenwoning met (extramurale) zorggarantie op maat.

## **1.70 zijgevel**

de gevel van een woning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering ten opzichte van de omliggende bebouwing niet als voorgevel of achtergevel wordt aangemerkt.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2      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.

### **2.3      de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.4      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.5      de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.6      afstand tot de bouwperceelgrens:**

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

### **2.7      ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:**

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

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Bedrijf

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- b. een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, die als Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten bij de regels is gevoegd;
- c. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voeding- en genotmiddelen;
- d. een bed & breakfast in de bedrijfswoning voor maximaal 2 slaapplekken;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen en erven;
- f. parkeervoorzieningen, toegangswegen, inritten en overige terreinverhardingen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 14.1.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. De bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend achter de achtergevelrooilijn worden gebouwd.
- d. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 7,2 meter.
- e. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter.
- f. Aan een omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.3, met dien verstande dat een locatie waar reeds voldoende kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn gerealiseerd, niet opnieuw getoetst hoeft te worden aan de Nota Kwaliteit. De gerealiseerde kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen in stand te worden gehouden.

#### 3.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn uitsluitend toegelaten binnen het bouwvlak.
- b. De maximale inhoud van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt in totaal 600 m<sup>3</sup>, waarbij de inhoud van de woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 900 m<sup>3</sup>.

- c. De maximale oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt in totaal 150 m<sup>2</sup>.
- d. De maximale goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt 3,5 meter.
- e. In afwijking van het bepaalde onder d mag de goothoogte van een aan het hoofdgebouw gebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer bedragen dan de goothoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, dan wel niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte indien de bestaande goothoogte meer bedraagt dan de goothoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- f. De maximale bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt 5,5 meter.
- g. De afstand van bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot de bedrijfswoning mag niet meer dan 20 meter bedragen.
- h. Bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gebouwd.

### **3.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van de erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mag bedragen.
- b. De bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- c. Andere overige bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

## **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en aan de landschappelijke inpassing (bebouwde en onbebouwde beeldkwaliteit) van het bouwvlak c.q. de kavel:

- 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. teneinde te waarborgen dat een compacte situatie ontstaat vanuit ruimtelijk oogpunt;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- g. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- h. ter waarborging van de externe veiligheid;
- i. ter waarborging van de natuurlijke- en of landschappelijke waarden van het gebied.

Omtrent het stellen van de nadere eisen worden de regels uit de Nota Kwaliteit, zoals opgenomen in Bijlage 1 Nota kwaliteit bij de regels, in acht genomen. Indien sprake is van 'POL belangen' winnen burgemeester en wethouders advies bij de kwaliteitscommissie in en in andere gevallen kunnen burgemeester en wethouders advies bij de kwaliteitscommissie inwinnen.

## **3.4 Afwijken van de bouwregels**

### **3.4.1 Situering bedrijfsgebouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder c, d en g ten behoeve van het realiseren van bedrijfsgebouwen voor de achtergevelrooilijn of indien sprake is van een hoeksituatie of bij geen bedrijfswoning, op een afstand van minder dan 20 meter uit de grens van het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

- a. het realiseren van de gebouwen uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;



- b. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. de bedrijfsgebouwen landschappelijk worden ingepast, waarbij de landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
- d. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de grens van het bouwvlak niet minder dan 10 meter mag bedragen;
- e. het realiseren van de bedrijfsgebouwen uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden;
- g. de verkeersveiligheid in voldoende mate gewaarborgd is;
- h. geen sprake is van een beperking voor omliggende (agrarische) bedrijven.

### **3.4.2 Sloop en herbouw bijbehorende bouwwerken eigen bouwperceel**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder c voor een grotere oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, in geval van (gedeeltelijke) sloop en herbouw van de bijbehorende bouwwerken op hetzelfde perceel, onder de voorwaarden dat:

- a. de bestaande oppervlakte van legale bijbehorende bouwwerken meer bedraagt dan 150 m<sup>2</sup>;
- b. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken na (gedeeltelijke) sloop en herbouw niet meer mag bedragen dan 150 m<sup>2</sup> plus 50% van de bestaande oppervlakte boven de 150 m<sup>2</sup>;
- c. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken na (gedeeltelijke) sloop en herbouw in ieder geval niet meer mag bedragen dan 300 m<sup>2</sup>.
- d. er eerst gesloopt is voordat wordt gebouwd;
- e. de bouwwerken zodanig worden gesitueerd dat er vanuit ruimtelijk oogpunt een compacte situatie ontstaat;
- f. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.3;
- g. landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
- h. aangetoond wordt dat geen sprake is van een beperking voor omliggende (agrarische) bedrijven.

## **3.5 Specifieke gebruiksregels**

### **3.5.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt naast het bepaalde in artikel 9.1 in elk geval gerekend:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. wonen, behoudens bedrijfswoningen;
- c. bedrijfsactiviteiten, niet genoemd in 3.1;
- d. kamerbewoning
- e. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel als bedoeld in 3.1 sub b;
- f. buitenopslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag uitgesloten'.

## **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### **3.6.1 Bedrijfsactiviteiten**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 3.1 onder a, niet in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten bij deze regels) wordt genoemd. Voor bedrijven in categorieën 3 en hoger van de Lijst van bedrijfsactiviteiten kan deze afwijkingsregel niet worden toegepast.

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken:

- a. geluid;
- b. geurproductie;
- c. stofuitworp en gevaar;
- d. waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem;
- e. de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf;
- f. de visuele hinder;
- g. verkeersaantrekkende werking;
- h. ruimtelijke uitstraling en stedenbouwkundig beeld.

### **3.7 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **3.7.1 Wijziging bestemming in 'Wonen'**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen', onder de voorwaarden dat:

- a. geen sprake is van een duurzame locatie;
- b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het bouwvlak zijn beëindigd;
- c. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden;
- e. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
- f. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
- g. voldaan wordt aan de milieuwetgeving met betrekking tot geluid, geur en bodem;
- h. in het wijzigingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van beleid en wetgeving rond externe veiligheid en geurhinder;
- i. de meest recente regionale woonvisie en gemeentelijk woningbouwprogramma in acht wordt genomen;
- j. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.3;
- k. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
- l. landschappelijke inpassing dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak en wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting.

# Artikel 4      Wonen

## 4.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. uitoefening van bedrijf aan huis, zoals vermeld in categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten bij de regels), of beroep aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.5.1;
- c. een bed & breakfast in de woning voor maximaal 2 slaappleatsen;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. parkeervoorzieningen, toegangswegen, inritten en overige terreinverhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorangsregels uit artikel 14.1.

## 4.2      Bouwregels

### 4.2.1      Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan, met uitzondering van:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aangegeven aantal woningen toegestaan;
  - 2. ter plaatse van een bouwvlak mag maximaal één woning binnen het bouwvlak worden opgericht.
- b. De inhoud van een woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag ten hoogste 900 m<sup>3</sup> bedragen.
- c. De goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- d. De bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 9 meter.
- e. De afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen.
- f. Herbouw van een bestaande woning mag uitsluitend plaatsvinden op de bestaande locatie.

### 4.2.2      Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een woning gelden de volgende bepalingen:

- a. De gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- b. De gezamenlijke inhoud van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 600 m<sup>3</sup>, waarbij de inhoud van de woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 900 m<sup>3</sup>.
- c. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
- d. In afwijking van het bepaalde in sub c mag de goothoogte van een aan het hoofdgebouw gebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer bedragen dan de goothoogte van de eerste bouwlaag van het

- hoofdgebouw, dan wel niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte indien de bestaande goothoogte meer bedraagt dan de goothoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- e. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.
  - f. De bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van de woning worden gebouwd.
  - g. De afstand van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 meter. Voor zover de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de woning hieraan niet voldoet aan geldt de bestaande afstand als maximum.
  - h. De afstand van de bebouwing tot de bestemmingsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen.

#### **4.2.3 Overige bouwwerken, geen overkappingen zijnde**

- a. Bij iedere woning mogen overige bouwwerken, met uitzondering van overkappingen, worden opgericht, waarbij:
  1. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 2 m mag bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen;
  2. andere overige bouwwerken mogen uitsluitend achter de achtergevelrooilijn worden gebouwd;
  3. in afwijking van het bepaalde onder 2. zijn andere overige bouwwerken voor de achtergevelrooilijn toegestaan, indien dit de bestaande situatie betreft;
  4. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken mag maximaal 3 m. bedragen.
- b. Bij iedere woning is maximaal 1 paardenbak of stapmolen toegestaan ten behoeve van hobbymatige paardenhouderij, waarbij de paardenbak of stapmolen als volgt wordt gesitueerd:
  1. achter hoofdgebouwen;
  2. minimaal 50 meter van woningen van derden;

en met dien verstande dat:

- de bouwhoogte van een omheining rondom een paardenbak of een stapmolen niet meer bedraagt dan 1,50 meter;
- de omvang van de paardenbak niet meer bedraagt dan 1.000 m<sup>2</sup>;
- lichtmasten niet zijn toegestaan;
- de paardenbak of de stapmolen landschappelijk wordt ingepast.

### **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en aan de landschappelijke inpassing (bebouwde en onbebouwde beeldkwaliteit) van het bouwvlak c.q. de kavel:

- 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. teneinde te waarborgen dat een compacte situatie ontstaat vanuit ruimtelijk oogpunt;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- g. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- h. ter waarborging van de externe veiligheid;
- i. ter waarborging van de natuurlijke- en of landschappelijke waarden van het gebied.

Omtrent het stellen van de nadere eisen worden de regels uit de Nota Kwaliteit, zoals opgenomen in Bijlage 1 Nota kwaliteit bij de regels, in acht genomen. Indien sprake is van 'POL belangen' winnen burgemeester en wethouders advies bij de kwaliteitscommissie in en in andere gevallen kunnen burgemeester en wethouders advies bij de kwaliteitscommissie inwinnen.

## **4.4 Afwijken van de bouwregels**

### **4.4.1 Inhoud woning en bijbehorende bouwwerken**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder b en lid 4.2.2 onder b voor het realiseren van een woning met bijbehorende bouwwerken met afwijkende inhoudsmaten:

- a. de gezamenlijke inhoud van de woning en de bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 1.500 m<sup>3</sup>;
- b. de bebouwing uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- c. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. de bebouwing uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden;
- f. geen sprake is van een beperking voor omliggende (agrarische)bedrijven.

### **4.4.2 Sloop en herbouw woning eigen bouwperceel**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder e voor herbouw van de woning op een andere locatie dan de bestaande locatie, onder de voorwaarden dat:

- a. herbouw uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. herbouw uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
- d. aangetoond wordt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden;
- e. aangetoond wordt dat geen sprake is van een beperking voor omliggende (agrarische)bedrijven.

### **4.4.3 Sloop en herbouw bijbehorende bouwwerken eigen bouwperceel**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder a voor een grotere oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen, in geval van (gedeeltelijke) sloop en herbouw van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen op hetzelfde perceel, onder de voorwaarden dat:

- a. de bestaande oppervlakte van legale bijbehorende bouwwerken en overkappingen meer bedraagt dan 150 m<sup>2</sup>;
- b. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen na (gedeeltelijke) sloop en herbouw niet meer mag bedragen dan 150 m<sup>2</sup> plus 50% van de bestaande oppervlakte boven de 150 m<sup>2</sup>;
- c. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkapping na (gedeeltelijke) sloop en herbouw in ieder geval niet meer mag bedragen dan 300 m<sup>2</sup>;
- d. maximaal 40% van het bouwvlak wordt bebouwd;
- e. er eerst gesloopt is voordat wordt gebouwd;
- f. de bouwwerken zodang worden gesitueerd dat er vanuit ruimtelijk oogpunt een compacte situatie ontstaat;
- g. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.3;
- h. landschappelijke inpassing binnen het bestemmingsvlak dient plaats te vinden.

### **4.4.4 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen door sloop bouwperceel derden**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder a voor een grotere oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen, in geval van (gedeeltelijke) sloop van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen (mede) op een ander bouwperceel (bouwperceel van derden) dan waar herbouw plaatsvindt, onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel van derden alwaar (mede) sloop plaatsvindt, binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan ligt;
- b. op het bouwperceel van derden bijbehorende bouwwerken of overkappingen gesloopt worden die de oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> te boven gaan;
- c. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen op het bouwperceel alwaar herbouw plaatsvindt én na herbouw, niet meer mag bedragen dan 150 m<sup>2</sup> plus 50% van het gesloopte oppervlakte boven de 150 m<sup>2</sup>;
- d. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen na herbouw in ieder geval niet meer mag bedragen dan 300 m<sup>2</sup>;
- e. maximaal 40% van het bouwvlak wordt bebouwd;
- f. er eerst gesloopt is voordat wordt gebouwd;
- g. de bouwwerken zodanig worden gesitueerd dat er vanuit ruimtelijk oogpunt een compacte situatie ontstaat;
- h. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.3;
- i. landschappelijke inpassing binnen het bestemmingsvlak dient plaats te vinden.

## 4.5 Specifieke gebruiksregels

### 4.5.1 Een bedrijf of een beroep aan huis

Een bedrijf of een beroep aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een bedrijf aan huis, in de woning tot een oppervlak van in totaal maximaal 30 m<sup>2</sup> en/of;
- b. een beroep aan huis, in de woning tot een oppervlak van in totaal maximaal 80 m<sup>2</sup>,

met dien verstande dat:

- 1. bij een gecombineerde uitoefening van het bepaalde onder a. en b. de totale oppervlakte maximaal 80 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- 2. op de begane grond van de bedrijfswoning maximaal 30% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep en/of bedrijf aan huis.

### 4.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt naast het gebruik zoals genoemd in artikel 9.1 in elk geval gerekend het gebruik voor/van:

- a. kamerbewoning;
- b. beroep en/of bedrijf aan huis, met uitzondering van het beroep en bedrijf aan huis zoals bepaald in lid 4.1 onder b.

## 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 4.6.1 Bed & Breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 onder c voor een bed & breakfast ten behoeve van maximaal 8 slaapplekken, onder de voorwaarden dat:

- a. de bed & breakfast wordt gerealiseerd in de (bedrijfs)woning;
- b. het gebruik ten behoeve van bed & breakfast gekoppeld en ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie ter plaatse;
  - 1. de (bedrijfs)woning als zodanig herkenbaar blijft;
  - 2. de woonfunctie dan wel de agrarische functie gehandhaafd blijft;
  - 3. de bed & breakfastvoorziening;
- c. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan;

- d. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex niet wordt aantast;
- e. de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloedt;
- f. geen onevenredige nadelige gevolgen zal opleveren voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven
- g. ten hoogste 8 slaapplekken zal hebben;
- h. de veiligheid van de voorziening wordt gewaarborgd, met inachtneming van de bepalingen uit het Bouwbesluit.

#### **4.6.2 Beroep of bedrijf aan huis**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 onder b voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis anders dan in de woning of voor een bedrijf aan huis in milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten bij de regels), onder de voorwaarden dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. de uitoefening van het beroep of bedrijf aan huis geen onevenredige aantasting van het karakter van de omgeving mag opleveren; dit betekent onder meer dat:
  - 1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het Besluit omgevingsrecht (Stb.2010, 143) valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
  - 2. de beroeps- of bedrijfsactiviteit naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
  - 3. de beroeps- of bedrijfsactiviteit de hoofdfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. de uitoefening van het beroep of bedrijf aan huis geen zodanige verkeersaantrekkende werking genereert die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
- e. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet worden geschaad;
- f. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- g. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.2. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.
- h. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- i. de maximale oppervlakte van een beroep aan huis in totaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
- j. de maximale oppervlakte in totaal 80 m<sup>2</sup> bedraagt;
- k. op de begane grond maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning ten behoeve van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn.

# Artikel 5      Waarde - Archeologie 4

## 5.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 14.1.

## 5.2      Bouwregels

### 5.2.1      Omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen

- a. Indien het oprichten van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt gevraagd, kan leiden tot aantasting van archeologische waarden, wordt de omgevingsvergunning pas verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:
  1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
  2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of
  3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.
- b. Het bepaalde in lid 5.2.1 onder a is niet van toepassing indien:
  1. het een overige bouwwerk betreft dat voor archeologisch onderzoek noodzakelijk is;
  2. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
  3. de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 250 m<sup>2</sup>;
  4. de grootte van de bodemingreep groter is dan 250 m<sup>2</sup> en de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak.
- c. Indien uit het in lid 5.2.1 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, 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 kwalificaties.
- d. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders – alvorens de vergunning te verlenen – de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies. De omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.
- e. Indien het bepaalde in lid 5.2.1 onder c sub 3 van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

## 5.3      Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.



## **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 gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe ook wordt gerekend vergraven, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- b. het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- e. het aanleggen van bos of boomgaard die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als zodanig kunnen worden aangemerkt.

### **5.4.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in lid 5.4.1 is niet van toepassing:

- a. werkzaamheden, normale onderhouds-, gebruiks- en beheerswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde en verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- c. op werken of werkzaamheden die verband houden met het aanbrengen van sleufloze drainagesystemen;
- d. de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 250 m<sup>2</sup>;
- e. de grootte van de bodemingreep groter is dan 250 m<sup>2</sup> en de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak.

### **5.4.3 Toelaatbaarheid**

- a. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van burgemeesters en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:
  1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
  2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of;
  3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.
- b. Indien uit het in lid 5.4.3 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen worden verstoord, kunnen burgemeesters en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, 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 kwalificaties.
- c. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders – alvorens de vergunning te verlenen – de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.
- d. Indien het bepaalde in lid 5.4.3 onder b sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of

werken.

## **5.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

# Artikel 6      Waarde - Archeologie 5

## 6.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 14.1.

## 6.2      Bouwregels

### 6.2.1      Omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen

- a. Indien het oprichten van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt gevraagd, kan leiden tot aantasting van archeologische waarden, wordt de omgevingsvergunning pas verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:
  1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
  2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of
  3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.
- b. Het bepaalde in lid 6.2.1 onder a is niet van toepassing indien:
  1. het een overige bouwwerk betreft dat voor archeologisch onderzoek noodzakelijk is;
  2. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
  3. de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 1.000 m<sup>2</sup>;
  4. de grootte van de bodemingreep groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> en de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak.
- c. Indien uit het in lid 6.2.1 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, 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 kwalificaties.
- d. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders – alvorens de vergunning te verlenen – de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies. De omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.
- e. Indien het bepaalde in lid 6.2.1 onder c sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

## 6.3      Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

## **6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **6.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe ook wordt gerekend vergraven, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- b. het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- e. het aanleggen van bos of boomgaard die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als zodanig kunnen worden aangemerkt.

### **6.4.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in lid 6.4.1 is niet van toepassing:

- a. werkzaamheden, normale onderhouds-, gebruiks- en beheerswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde en verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- c. op werken of werkzaamheden die verband houden met het aanbrengen van sleufloze drainagesystemen;
- d. de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 1.000 m<sup>2</sup>;
- e. de grootte van de bodemingreep groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> en de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak.

### **6.4.3 Toelaatbaarheid**

- a. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van burgemeesters en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:
  1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
  2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of;
  3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.
- b. Indien uit het in lid 6.4.3 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen worden verstoord, kunnen burgemeesters en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, 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 kwalificaties.
- c. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders – alvorens de vergunning te verlenen – de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.
- d. Indien het bepaalde in lid 6.4.3 onder b sub 3 van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of

werken.

## **6.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 7      Anti-dubbelregel**

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      Algemene bepaling m.b.t. 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 in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Indien geen bouwvlak is opgenomen, zijn ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegestaan onder gebouwen.
- b. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder gebouwen.
- c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil.
- d. Bij het berekenen van de geldende oppervlakte- en inhoudsmaten, wordt de oppervlakte of inhoud van ondergrondse gebouwen niet in aanmerking genomen.

#### **8.1.3      Afwijken van het bestemmingsplan**

Burgemeester en wethouder kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1.2 sub a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken buiten de het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

- a. de afstand tot de as van de weg dient minimaal 15 meter te bedragen, behalve wanneer de bebouwing die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan reeds aanwezig is dichter tot de as van de weg staat; in dat geval is die afstand bepalend;
- b. de ondergrondse bouwwerken dienen geheel onder het maaiveld te worden gebouwd;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter.

### **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 niet meer dan 1 meter bedraagt.

### **8.3      Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten**

#### **8.3.1      Maximale maatvoering**

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die legaal gebouwd zijn, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer bedragen dan ingevolge 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, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die legaal gebouwd zijn, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.



# Artikel 9      Algemene gebruiksregels

## 9.1      Strijdig gebruik

### 9.1.1      Bestaand legaal gebruik

Bestaand legaal gebruik wordt niet als strijdig gebruik aangemerkt.

### 9.1.2      Algemeen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt, behoudens voor zover in de specifieke bestemmingsregels anders geregeld, in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een erotisch (getint) bedrijf of (straat)prostitutie, tenzij ter plaatse de aanduiding 'seks
- b. ' is opgenomen;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen;
- d. (permanente) opslag van goederen, materialen en het stallen van machines in de openlucht buiten het bouwvlak of binnen het bouwvlak voor de voorgevelrooilijn;
- e. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval buiten het bouwvlak of voor de voorgevelrooilijn;
- f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens buiten het bouwvlak of voor de voorgevelrooilijn;
- g. het opslaan van mest en mestproducten afkomstig van een andere locatie dan de bedrijfslocatie alsmede de mestverwerking hiervan, anders dan vergund.

### 9.1.3      Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 9.1.2 onder c ten behoeve van uitstalling van goederen en materialen ten behoeve van verkoop voor de voorgevelrooilijn, onder de voorwaarden dat:

- a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
- b. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
- c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

## 9.2      Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

### 9.2.1      Parkeernormen

In, op of onder gebouwen dan wel op het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen uit Bijlage 2 Parkeerkencijfers bij de regels worden nageleefd.

### 9.2.2      Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 9.2.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 m bij 5,00 m en maximaal 3,25 m bij 6,00 m bedragen.

### **9.2.3 Omgevingsvergunning**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.1 indien aangetoond is dat in de directe omgeving (een straal van circa 250 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

### **9.2.4 Nadere eisen**

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

## **Artikel 10     Algemene aanduidingsregels**

### **10.1   milieuzone - boringsvrije zone**

#### **10.1.1   Verbod**

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' is het verboden de grond te roeren inclusief het verrichten van grondboringen of heiwerkzaamheden dieper dan 80 meter beneden het maaiveld.

#### **10.1.2   Uitzonderingen**

Artikel 10.1.1 is niet van toepassing op werken waarvoor Gedeputeerde Staten ontheffing hebben verleend.

# Artikel 11     Algemene afwijkingsregels

## 11.1   Verleende omgevingsvergunningen of andere toestemmingen

Een omgevingsvergunning, vrijstelling, ontheffing of afwijking die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is verleend voor een bouw- en/of gebruiksactiviteit waarvoor ingevolge deze regels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is vereist, wordt gelijkgesteld met een dergelijke omgevingsvergunning.

## 11.2   Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, tot maximum 2 meter, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, tot maximum 2 meter, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van overige bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van de overige bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

onder de voorwaarden dat:

- d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

## 11.3   Erfafscheiding

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen en hogere erfafscheidingen voor de voorgevel toestaan, onder de voorwaarde dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
- b. uitsluitend transparante (draad)omheiningen en/of (draad)erfafscheidings worden toegepast, eventueel met haagdragende constructie;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. de verkeerssituatie het plaatsen van de erfafscheiding toelaat;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
- f. advies ingewonnen wordt bij de kwaliteitscommissie.

## 11.4   Antenne- installaties

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor het oprichten van:

- a. antenne-installaties op daken van bestaande gebouwen, voor zover niet vergunningsvrij, waarbij plaatsing op gebouwen niet zijnde woningen de voorkeur heeft, en geen sprake is van:
  - 1. een monument;
  - 2. aantasting van het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
  - 3. aantasting van het woonklimaat.
- b. vrijstaande antenne-installaties die niet op bestaande gebouwen worden opgericht, mits:
  - 1. de bouwhoogte van de antenne-installatie maximaal 40 meter bedraagt;
  - 2. de antenne-installatie inclusief de bijbehorende technische installaties en de bedrading worden ingepast in de omgeving;
  - 3. geen sprake is van landschappelijk en/of ruimtelijke verstoring;

4. zo veel mogelijk gebruik wordt gemaakt van:
  - site sharing;
  - plaatsing op bestaande overige bouwwerken;
  - enkele hoge masten in plaats van meerdere lage masten;
5. bij het oprichten van antenne-installaties wat betreft plaatsing daarvan de hier genoemde volgorde wordt aangehouden:
  - in eerste instantie moet de antenne-installatie worden geplaatst op, aan of bij infrastructurele werken;
  - indien plaatsing zoals genoemd onder I. om technische redenen niet mogelijk is, wordt de antenne-installatie bij gebouwen geplaatst;
  - indien plaatsing zoals genoemde onder I. en II. niet mogelijk is, wordt plaatsing aan de rand van bossen voorgestaan;
  - indien plaatsing zoals genoemd onder I., II., en III. niet mogelijk is, wordt plaatsing in open gebied toegestaan.

## **11.5 Kortlopende evenementen**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen en kortlopende evenementen toestaan, onder de voorwaarde dat:

- a. een evenement duurt maximaal 7 dagen, inclusief het opbouwen en afbreken;
- b. er maximaal 3 evenementen per jaar per afzonderlijk perceel plaatsvinden;
- c. er geen sprake is van een onevenredig effect op de natuurlijke waarden.

# Artikel 12     Algemene wijzigingsregels

## 12.1    Algemeen

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, het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot en activiteiten ten behoeve van intensieve veehouderijen niet binnen het extensiveringsgebied zijn toegestaan;
- 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. Uitbreiding van activiteiten ten behoeve van intensieve veehouderijen zijn binnen het extensiveringsgebied niet toegestaan;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. 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 inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden gewijzigd.

## 12.2    Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het splitsen van woningen, onder de voorwaarden dat:

- a. de te splitsen woning een bestaand oorspronkelijk hoofdgebouw met (ten dele) een bestaande woonfunctie betreft;
- b. de woningsplitsing vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering vormt;
- c. de waarden van de omliggende bestemmingen niet onevenredig worden aangetast;
- d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig artikel 9.2.1. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.
- e. de meest recente regionale woonvisie en gemeentelijk woningbouwprogramma in acht wordt genomen;
- f. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.3;
- g. aangetoond wordt dat na splitsing sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- h. na splitsing maximaal 1 extra woning is ontstaan;
- i. na splitsing elke woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, een inhoud heeft van minimaal 350 m<sup>3</sup> en maximaal 900 m<sup>3</sup>;
- j. na een woningsplitsing het uitbreiden van de gesplitste woningen niet is toegestaan;
- k. aangetoond wordt dat na splitsing geen sprake is van een beperking voor omliggende (agrarische) bedrijven;
- l. de landschappelijke inpassing dient plaats te vinden binnen het bouwvlak en wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting.

## 12.3    Nota Kwaliteit

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de als Bijlage 1 Nota kwaliteit bij deze regels opgenomen Nota Kwaliteit te wijzigen indien na het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een actuelere versie is vastgesteld, met dien verstande dat alsdan de actuelere versie de als Bijlage 1 Nota kwaliteit opgenomen Nota Kwaliteit vervangt.

## **Artikel 13     Algemene procedureregels**

### **13.1    Nadere eisen**

Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels gelden de volgende procedureregels:

- a. het ontwerpbesluit ligt gedurende tenminste twee weken voor een ieder ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tevoren bekend in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

## **Artikel 14      Overige regels**

### **14.1    Verhouding tussen bestemmingen**

- 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 dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4';
  - 2. in de tweede plaats de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

### **14.2    Relatie**

Vlakken die door middel van een relatie met elkaar verbonden zijn worden in deze regels gezien als één vlak.

### **14.3    Verbetering omgevingskwaliteit**

Indien bij een ontwikkeling invulling moet worden gegeven aan een verbetering van de omgevingskwaliteit, gelden de volgende bepalingen:

er dient voldaan te worden aan de eisen die gesteld worden in de Nota Kwaliteit, zoals opgenomen in Bijlage 1 Nota kwaliteit bij de regels;

- c. indien een ontwikkeling niet is opgenomen binnen de Nota Kwaliteit dient sprake te zijn van een landschappelijke inpassing van de bebouwing al dan niet gecombineerd met andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen. Dit dient voorzien te zijn van een advies van de kwaliteitscommissie.



## Hoofdstuk 4      Overgangs- en Slotregels

### Artikel 15      Overgangsrecht

#### 15.1      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 bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde 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.

#### 15.2      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 bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde 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.

#### 15.3      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 16      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Grote Laak 10 te Roggel'.

## **Bijlagen bij regels**

## **Bijlage 1      Nota kwaliteit**

# Nota kwaliteit

## Achtergrond

In de structuurvisie is opgenomen dat bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied alleen mogelijk zijn wanneer deze een bijdrage leveren aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Zo wordt het optredende verlies aan omgevingskwaliteit gecompenseerd.

De gemeente Leudal bestaat uit 16 kernen met een uitgestrekt buitengebied. De kernen en het buitengebied hebben ieder specifieke ruimtelijke eigenschappen. De ruimtelijke eigenschappen (bijvoorbeeld landschap, ecologie, infrastructuur, bebouwing) en het functioneel gebruik (bijvoorbeeld wonen, werken, recreatie) vormen de omgevingskwaliteit van de gemeente. De omgevingskwaliteiten vallen uiteen in een aantal kernkwaliteiten. Voor Leudal zijn dit de kleinschaligheid en verwevenheid van functies, de aanwezige robuuste natuurlijke en landschappelijke structuren (beekdalen, Leudal, Maas) alsmede de cultuurhistorische elementen in het landschap. In de kern hangt de omgevingskwaliteit sterk samen met de kwaliteit van de leefomgeving (dorps karakter) en leefbaarheid. De ruimtelijke kwaliteit verschilt per gebied. In de gebiedsbeschrijvingen behorende bij de structuurvisie en het bestemmingsplan buitengebied is de basiskwaliteit per gebied nader beschreven.

De gemeente Leudal wil de basiskwaliteit en de kernkwaliteiten behouden en versterken. Het kwaliteitsmenu vormt hiervoor een middel om dit te bereiken. De kwaliteitsbijdragen worden ingezet voor onder andere natuur- en landschapsversterking, recreatieve of educatieve belevingskwaliteit en/of cultuurhistorie.

Op 2 februari 2010 is de structuurvisie met de daarin opgenomen nota kwaliteit vastgesteld door de gemeenteraad. De nota kwaliteit bevat beleid over het kwaliteitsmenu en het groenfonds. Deze nota bevat een aanpassing van dit beleid met betrekking tot:

- a. Verruiming van de criteria van het groenfonds. Hierdoor vallen meer projecten onder de reikwijdte van het groenfonds. Dit betreft bijvoorbeeld flora en fauna voorzieningen, zichtbaar maken van archeologie en cultuurhistorie, recreatieve voorzieningen bij bestaande natuurgebieden.
- b. Aanpassing van de kwaliteitsbijdrage van solitaire bedrijfsuitbreidingen naar € 35,- per meter.
- c. Tekstuele aanvullingen en verbeteringen

Daarnaast wordt de projectenlijst van het groenfonds aangevuld.

In deze nota komen eerst de uitgangspunten van de kwaliteitsbijdragen en kwaliteitsverbetering bij ruimtelijke ontwikkelingen aan de orde. Vervolgens wordt ingegaan op de uitgangspunten en werkwijze van het groenfonds. Tenslotte komt de waarborging van de kwaliteitsverbeterende maatregel aan de orde.

## Uitgangspunten kwaliteitsbijdrage en kwaliteitsverbetering

Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen zoals bijvoorbeeld woningbouwplannen of uitbreiding van bedrijven komt een kwaliteitsbijdrage in beeld bij een planologische afweging of een bepaalde ontwikkeling aanvaardbaar is op een bepaalde locatie. De kwaliteitsbijdrage is daarbij noodzakelijk om negatieve ruimtelijke effecten van het plan te compenseren. Ruimtelijke ontwikkelingen worden niet toegestaan zolang niet verzekerd is dat het optredende kwaliteitsverlies wordt gecompenseerd. De kwaliteitsverbetering die een initiatiefnemer gaat realiseren wordt vastgelegd in de ruimtelijke onderbouwing van het plan, het bestemmingsplan of WABO vergunning en in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

De kwaliteitsbijdrage van ruimtelijke plannen is neergelegd in diverse beleidsnota's. Dit betreft

- Woningbouwontwikkeling binnen de kernen, beleid compensatie bij woningbouwontwikkeling groen voor rood' (26 juni 2007 met aanvullingen/ wijzigingen, gemeente)
- Structuurvisie / nota kwaliteit ( 2 februari 2010, gemeente)
- Paraplubestemmingsplan buitengebied (maart 2010, betreft compensatieregeling woningsplitsing, landschappelijke inpassing)
- Kwaliteitsmenu provincie Limburg (12 januari 2012)

Het provinciale beleid is opgenomen in de diverse modules, die de gemeente moet toepassen. De gemeente kan dit beleid nader uitwerken. Het kwaliteitsmenu van de provincie geldt als een minimum-vereiste.

Deze modules zijn:

- nieuwe landgoederen
- gebiedseigen recreatie en toerisme
- niet gebiedseigen recreatie en toerisme
- agrarische nieuwvestiging en uitbreiding
- uitbreiding glastuinbouw
- uitbreiding bedrijventerreinen
- uitbreiding solitaire bedrijven
- nieuwe solitaire woningen
- projectmatige woningbouw in uitleggebieden
- overige (gebouwde) functies

Naar de modules opgenomen in het provinciale kwaliteitsmenu wordt verwezen.

Indien compensatie op basis van een bovenstaande module nodig is draagt de initiatiefnemer eerst zelf plannen aan ter verbetering van de kwaliteit in de (directe) omgeving van het plan. Voorbeelden zijn sloop van overtollige en ontsierende (bedrijfs-)gebouwen, aanleg groen of kleine landschapselementen, wandelpaden (eventueel met voorzieningen). Indien de initiatiefnemer geen mogelijkheden heeft om zelf de kwaliteitsverbetering te realiseren, kan hij ook zelf zorgen dat er elders compensatie plaatsvindt door afspraken te maken met derden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de sloop van overtollige oude bedrijfsgebouwen. De kwaliteitsverbeterende maatregel wordt zoveel mogelijk op of zo dicht mogelijk bij de locatie van de initiatiefnemer ingevuld. Dit betekent in ieder geval binnen de gemeente Leudal of nabij de gemeentegrenzen van Leudal. De gemeente bepaalt aan de hand van gebiedsbeschrijvingen of er sprake is van een verbetering van kwaliteit.

Uit de praktijk blijkt dat het niet altijd mogelijk is dat de initiatiefnemer zelf een kwaliteitsverbetering kan realiseren. In deze gevallen moet een bijdrage aan het groenfonds van de gemeente Leudal worden gedaan. Landschappelijke inpassing van de locatie van het initiatief vormt altijd een voorwaarde naast de kwaliteitsverbeterende maatregel of een bijdrage in het groenfonds. Landschappelijke inpassing betreft het aanbrengen van streekeigen en inheemse erfbeplanting zoals het aanbrengen van bomen, grote struiken en hagen op of rondom het erf van het initiatief. Dit past in de strategische visie van Leudal en de structuurvisie die inzet op een versterking van de groene en ruimtelijke kwaliteiten in de gemeente.

Bij ruimtelijke plannen waarbij een kwaliteitsverbeterende maatregel aan de orde is wordt advies gevraagd aan de kwaliteitscommissie van Leudal, Weert en Nederweert. Deze commissie adviseert aan het college of de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbeterende maatregel voldoende is. Deze regionale commissie is op 1 januari 2012 ingesteld. Dit advies van een onafhankelijke en deskundige commissie is een verplichting van de provincie Limburg.

## Groenfonds

Op 26 juni 2007 heeft de gemeenteraad de beleidsregel compensatie bij woningbouwontwikkeling 'groen voor rood' vastgesteld. Deze beleidsregel voorziet in de instelling van een groenfonds ter compensatie van woningbouwontwikkeling. Het groenfonds is een door de gemeente ingesteld fonds, waarin financiële bijdragen worden gestort door derden. Dit kunnen particulieren, bedrijven of projectontwikkelaars zijn. Het fonds is gelabeld waardoor de inhoud alleen gebruikt kan worden voor groenprojecten binnen de gemeente Leudal. Het groenfonds kan gezien worden als een invulling van het kwaliteitsfonds, zoals opgenomen in de structuurvisie.

Van belang is dat gelden uit het groenfonds alleen gebruikt worden voor projecten die leiden tot een extra kwaliteitsverbetering in de omgeving. Om deze reden wordt er gewerkt met een projectenlijst waarin de concrete projecten worden beschreven.

Criteria voor opname van een project op de projectenlijst zijn:

- Het gaat om projecten die leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in de omgeving. Van belang is dat de omgeving in een breder verband hiermee gebaat is. Dit betreft:
  - a. Natuur en landschapsprojecten. Het betreft projecten die leiden tot een verbetering van natuur en landschap. Flora en fauna verbeteringen en voorzieningen (bijvoorbeeld insectenhôtels) die leiden tot een verbetering van het ecosysteem vallen hier ook onder. Dit geldt ook voor toeristisch-recreatieve en educatieve voorzieningen die leiden tot het zichtbaar maken of een verbetering van de beleving van de omgeving. Dit zijn bijvoorbeeld nieuwe recreatieve wandel-, fiets- of ruiterroutes, voetgangersbrug, picknickplaatsen. Infrastructurele werken vallen niet onder de reikwijdte van het groenfonds.
  - b. Archeologie en cultuurhistorie. Door het zichtbaar en toegankelijk maken van archeologische vondsten en cultuurhistorische objecten wordt de geschiedenis uit het verleden zichtbaar gemaakt. Van belang is dat er sprake is van een verbetering van de uitstraling van de gehele omgeving. Bij voorkeur worden deze archeologische vondsten en cultuurhistorische objecten opgenomen in een recreatieve route. Dit wordt als een kwaliteitsverbetering van de omgeving gezien zodat deze projecten gefinancierd kunnen worden uit het groenfonds.
  - c. Landschappelijke (her)inrichting in de kern/ kernrandzone en buitengebied  
Verbetering van de groene uitstraling van de kern leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit en leefbaarheid in de omgeving. Dit geldt niet voor plantsoenen of het kappen van bomen, maar wel voor de inrichting van een locatie met grotere structuren zoals hagen en bomen, met nieuwe gebiedseigen soorten die een positief effect hebben op de flora en fauna en de omgeving  
Voorwaarde is dat de projecten binnen de kern worden gefinancierd uit bijdragen die voortkomen uit projecten binnen de kern of kernrandzone.
  - d. Participatie door burgers en instellingen  
Er komen steeds vaker initiatieven van vrijwilligers (vanuit dorpsraden) of van instellingen om bijvoorbeeld een themaroute op te zetten of om ooievaarsnesten te maken. Dit betreft vaak kleinschalige initiatieven die daardoor relatief goedkoop kunnen worden uitgevoerd. Deze burgerparticipatie is goed voor de leefbaarheid in de buurt. De gemeente wil deze kleinschalige initiatieven van inwoners en instellingen stimuleren. Indien deze kleinschalige initiatieven leiden tot een fysieke verbetering van de leefomgeving /leefbaarheid kunnen deze gefinancierd worden uit het groenfonds. Voorwaarde is dat de projecten binnen de kern worden gefinancierd uit bijdragen die voortkomen uit projecten binnen de kern of kernrandzone.

- e. Voorfinanciering sloop. Een slooppject is inmiddels opgenomen op de projectenlijst van het groenfonds. De bedoeling is dat sloop van overvloedige en ontsierende gebouwen voorgefinancierd wordt. Het groenfonds wordt later weer aangevuld met een bijdrage van een ander project. Dit heeft te maken met de compensatie die nodig is om meer bijgebouwen op een locatie toe te staan.
- f. Doelprojecten  
Voor kleinschalige initiatieven (tot € 10.000,-) worden doelprojecten opgevoerd zodat hier meerdere toekomstige projecten onder kunnen vallen, zodat deze projecten snel en efficiënt kunnen worden uitgevoerd. Het betreft projecten die betrekking hebben op landschappelijke inpassing, recreatieve / educatieve voorzieningen en flora en fauna verbeteringen en voorzieningen.

De overige criteria zijn:

- De projecten vinden plaats binnen of nabij de gemeentegrenzen van Leudal
- De projecten vinden plaats op percelen waarvan de gemeente en/of een andere overheidsinstantie en/of een natuurbeherende instantie eigenaar is of wordt.
- De projecten kunnen plaatsvinden op percelen in eigendom van particulieren indien dit een gemeentelijk belang dient en een samenwerking betreft tussen meerdere particulieren, organisaties of overheden. Zolang deze locaties of voorzieningen gratis en openbaar toegankelijk zijn, duurzaam zijn, instandhouding gegarandeerd is en niet commercieel geëxploiteerd worden kunnen deze worden gefinancierd uit het groenfonds.
- Projecten die betrekking hebben op reguliere onderhoudswerkzaamheden of achterstallig onderhoud vallen buiten het kader van het groenfonds. Het moet gaan om nieuwe elementen. Onderhoudswerkzaamheden die horen bij de aanleg van groen kan hier wel onderdeel van uitmaken.
- Alleen voor vastgestelde projecten op de projectenlijst kunnen bijdragen uit het groenfonds worden gebruikt
- De instandhouding en onderhoud van het project moet voldoende gegarandeerd zijn.

#### Werkwijze groenfonds

De bedoeling is dat een initiatiefnemer eerst eigen plannen aandraagt ter verbetering van de kwaliteit in de (directe) omgeving. Indien dit niet mogelijk is kan een bijdrage in het groenfonds ten behoeve van een natuur of landschapsproject worden gestort. Deze bijdrage wordt besteed aan een project zoals opgenomen op de projectenlijst. De bijdrage wordt direct gekoppeld aan een project. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Het natuur- of landschapsproject dient zo dicht mogelijk bij de locatie van het initiatief te liggen
- Realisatie van het initiatief dient zoveel mogelijk tegelijkertijd te worden uitgevoerd met het natuur- of landschapsproject.
- Het natuur- of landschapsproject kan pas worden uitgevoerd op het moment dat voldoende zekerheid is over de benodigde middelen uit het groenfonds
- De bijdrage aan het project wordt vastgelegd in een planologisch besluit en een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Gezien de raakvlakken met diverse beleidsterreinen en afdelingen binnen de ambtelijke organisatie is één aanspreekpunt binnen de organisatie benoemd. Zo wordt tevens gewaarborgd dat de bijdragen uit het groenfonds uitsluitend worden besteed aan natuur- en landschapsprojecten zoals opgenomen op de projectenlijst. Deze contactpersoon zorgt voor projecten, bewaakt de kwaliteit van de projecten, beheert het budget en bepaalt mede aan welke projecten de bijdrage ten goede komt.



## Waarborging kwaliteitsbijdrage en kwaliteitsverbeterende maatregelen

Ter waarborging van de uitvoering van de kwaliteitsverbeterende maatregel en de landschappelijke inpassing worden hierover bepalingen opgenomen in een overeenkomst. Deze overeenkomst wordt getekend door de gemeente en de initiatiefnemer. Deze overeenkomst bevat bepalingen over de kwaliteitsbijdrage, de kwaliteitsverbetering, realisatie, onderhoud en instandhouding van de landschappelijke inpassing. De bijdrage wordt gestort voordat het planologische besluit wordt genomen. Indien de werkzaamheden in eigen beheer worden uitgevoerd, zal de initiatiefnemer garant moeten staan dat deze werkzaamheden daadwerkelijk worden uitgevoerd. Dit kan bijvoorbeeld door het afgeven van een bankgarantie.

Monitoring van de kwaliteitverbeterende maatregelen en de landschappelijke inpassing vindt plaats via een webapplicatie van de provincie Limburg. De realisatie, onderhoud en instandhouding van de landschappelijke inpassingsplannen en de kwaliteitsverbeterende maatregelen worden door de gemeente gecontroleerd. Dit is opgenomen in het handavingsuitvoeringsprogramma.

### Een voorbeeld: Woningsplitsing in het buitengebied

Een initiatiefnemer wil een woning in het buitengebied splitsen. De gemeente heeft medewerking aan het plan toegezegd onder voorwaarde dat een kwaliteitsbijdrage ter hoogte van €25.000,- is vereist om het verlies aan kwaliteit te compenseren. Op het perceel van de aanvrager staat 500 m<sup>2</sup> aan voormalige (ontsierende) bedrijfsgebouwen. Daarnaast wil de initiatiefnemer een boomgaard aanplanten op zijn perceel.

De bedoeling is dat de initiatiefnemer eerst plannen aandraagt ter verbetering van zijn eigen woonomgeving. Voor sloop van overtollige ontsierende (bedrijfs-)gebouwen wordt een vaste vergoeding van maximaal €25,- per m<sup>2</sup> vloeroppervlak gebouw gerekend. Uit een offerte voor de boomgaard blijkt dat dit € 4.500,- kost. Eigen werkzaamheden kunnen in rekening worden gebracht indien dit goed onderbouwd wordt.

Ingevolge de beleidsnotitie is een compensatie ter hoogte van €25.000,- vereist.

Door sloop is voldaan aan:  $500 \times 25 =$  € 12.500,-

Boomgaard: € 4.500,-

-----  
Totaal € 17.000,-

Aan een compensatie van € 8.000,- moet vervolgens nog voldaan worden. De initiatiefnemer heeft geen mogelijkheden om deze op zijn eigendom te realiseren. Daarnaast heeft hij elders binnen Leudal geen mogelijkheden om een compensatie te realiseren. Daarom stort de initiatiefnemer een bijdrage van € 8.000,- in het groenfonds, waarvan een project op de projectenlijst kan worden uitgevoerd. Daarnaast zorgt de initiatiefnemer voor voldoende landschappelijke inpassing van de locatie.

De plannen van de initiatiefnemer met betrekking tot de compensatie (inclusief de storting in het groenfonds met koppeling aan een project uit de projectenlijst) en de landschappelijke inpassing worden opgenomen in een overeenkomst. De initiatiefnemer zorgt voor een bankgarantie waardoor uitvoering van de werkzaamheden door de initiatiefnemer gegarandeerd is. Na voldaan te hebben aan de voorwaarden zal de bankgarantie geretourneerd worden aan de aanvrager.

### Projectenlijst groenfonds

Verwezen wordt naar een aparte bijlage.

## **Bijlage 2      Parkeerkencijfers**

## **BIJLAGE 9 PARKEERKENCIFERS**

In deze bijlage is bijlage 1 van de Nota Parkeernormen 2016 (vastgesteld d.d. 5 juli 2016) opgenomen.



## Bijlage 1: parkeernormen auto

Parkeernormen zijn op basis van een gemiddelde weekdag.

Aandeel bezoekers = percentage of aantal bezoekers waar in het kencijfer rekening is gehouden.

### WONEN

| categorie                                  | opmerking | norm (parkeerplaatsen per woning) |          |              | aandeel bezoekers<br>(pp per woning) |
|--------------------------------------------|-----------|-----------------------------------|----------|--------------|--------------------------------------|
|                                            |           | centrum                           | rest kom | buitengebied |                                      |
| koop vrijstaand                            |           | 2,2                               | 2,7      | 2,8          | 0,3                                  |
| koop twee-onder-een-kap                    |           | 2,1                               | 2,6      | 2,6          | 0,3                                  |
| koop tussen/hoek; huurhuis vrije sector    |           | 1,9                               | 2,4      | 2,4          | 0,3                                  |
| koop etage duur                            |           | 2,0                               | 2,5      | 2,5          | 0,3                                  |
| koop etage midden; huur etage duur         |           | 1,8                               | 2,3      | 2,3          | 0,3                                  |
| koop etage goedkoop; huurhuis sociale huur |           | 1,7                               | 2,0      | 2,0          | 0,3                                  |
| huur etage midden/goedkoop                 |           | 1,5                               | 1,8      | 1,8          | 0,3                                  |
| kamerverhuur zelfstandig (niet-studenten)  |           | 0,6                               | 0,8      | 0,8          | 0,2                                  |
| kamerverhuur studenten, niet- zelfstandig  |           | 0,3                               | 0,3      | 0,3          | 0,2                                  |
| aanleunwoning en serviceflat               |           | 1,3                               | 1,4      | 1,4          | 0,3                                  |

### WERKEN

| categorie                                                                        | opmerking                     | norm (per 100 m2 bvo) |          |              | aandeel bezoekers |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|----------|--------------|-------------------|
|                                                                                  |                               | centrum               | rest kom | buitengebied |                   |
| kantoor zonder baliefunctie                                                      |                               | 2,1                   | 2,8      | 2,8          | 5%                |
| commerciële dienstverlening: kantoor met baliefunctie                            |                               | 2,7                   | 3,8      | 3,8          | 20%               |
| bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief: industrie, laboratorium, werkplaats | exclusief vrachtwagenparkeren | 1,8                   | 2,6      | 2,6          | 5%                |
| bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief: loods, opslag, transportbedrijf     | exclusief vrachtwagenparkeren | 0,9                   | 1,3      | 1,3          | 5%                |
| bedrijfsverzamelgebouw                                                           |                               | 1,6                   | 2,2      | 2,2          |                   |

### WINKELN

| categorie                                              | opmerking              | norm (per 100 m2 bvo) |          |              | aandeel bezoekers |
|--------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|----------|--------------|-------------------|
|                                                        |                        | centrum               | rest kom | buitengebied |                   |
| buurtsupermarkt                                        | bv Spar                | 3,4                   | 5,3      | n.v.t.       | 89%               |
| discountsupermarkt                                     | bv Aldi, Lidl          | 4,9                   | 8,8      | n.v.t.       | 96%               |
| fullservice supermarkt, laag en middellaag prijsniveau | bv Jumbo               | 4,7                   | 7,5      | n.v.t.       | 93%               |
| fullservice supermarkt, middelhoog en hoog prijsniveau | bv Plus, Albert Heijn  | 5,2                   | 6,8      | n.v.t.       | 93%               |
| grote supermarkt                                       | bv Albert Heijn XL     | 7,8                   | 9,8      | n.v.t.       | 84%               |
| groothandel in levensmiddelen                          | bv Sligro, HANOS       | n.v.t.                | 8,4      | n.v.t.       | 80%               |
| kringloopwinkel                                        |                        | n.v.t.                | 2,2      | 2,5          | 89%               |
| bruin- en witgoedzaken                                 |                        | 4,8                   | 8,9      | 10,0         | 92%               |
| woonwarenhuis/woonwinkel                               |                        | 1,5                   | 2,2      | 2,2          | 91%               |
| bouwmarkt                                              |                        | n.v.t.                | 2,6      | 2,7          | 87%               |
| tuincentrum/groencentrum                               | inclusief buitenruimte | n.v.t.                | 2,9      | 3,1          | 89%               |

### RECREATIE

| categorie                   | opmerking                                           | norm (per 100 m2 bvo) |          |              | aandeel bezoekers |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------|--------------|-------------------|
|                             |                                                     | centrum               | rest kom | buitengebied |                   |
| camping/kampeerterein       | per standplaats, excl 10% voor gasten van bezoekers | n.v.t.                | n.v.t.   | 1,3          | 90%               |
| bungalowpark/huisjescomplex | per bungalow                                        | n.v.t.                | 1,8      | 2,2          | 91%               |
| hotel 1 ster                | per 10 kamers                                       | 0,5                   | 2,6      | 4,6          | 77%               |
| hotel 2 sterren             | per 10 kamers                                       | 1,7                   | 4,5      | 6,5          | 80%               |
| hotel 3 sterren             | per 10 kamers                                       | 2,7                   | 5,7      | 7,3          | 77%               |
| hotel 4 sterren             | per 10 kamers                                       | 4,0                   | 8,0      | 9,5          | 73%               |
| hotel 5 sterren             | per 10 kamers                                       | 6,3                   | 11,8     | 13,4         | 65%               |
| café/bar/cafetaria          | globale norm                                        | 7,0                   | 8,0      | n.v.t.       | 90%               |
| restaurant                  | globale norm                                        | 12,0                  | 16,0     | n.v.t.       | 80%               |
| discotheek                  |                                                     | 8,9                   | 22,8     | 22,8         | 99%               |


**SPORT CULTUUR EN ONTSPANNING**

| categorie                            | opmerking                                                                                                                                        | norm (per 100 m2 bvo) |          |              | aandeel bezoekers |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------|--------------|-------------------|
|                                      |                                                                                                                                                  | centrum               | rest kom | buitengebied |                   |
| bibliotheek                          |                                                                                                                                                  | 0,7                   | 1,4      | 1,6          | 97%               |
| museum                               | globale norm                                                                                                                                     | 0,7                   | 1,2      | n.v.t.       | 95%               |
| bioscoop                             | 1 zitplaats=circa 3m2 bvo, o.b.v. drukste voorstelling op drukste dag in drukste maand. Bij overlap voorstelling: +40% (bios) of +20% (filmhuis) | 4,2                   | 12,2     | 14,7         | 94%               |
| filmtheater/filmhuis                 |                                                                                                                                                  | 3,6                   | 8,9      | 10,9         | 97%               |
| theater/schouwburg                   | 1 zitplaats=circa 3m2 bvo                                                                                                                        | 8,9                   | 11,3     | 13,5         | 87%               |
| casino                               |                                                                                                                                                  | 6,2                   | 7,0      | 8,5          | 86%               |
| bowlingcentrum                       | per bowlingbaan                                                                                                                                  | 2,1                   | 3,3      | 3,3          | 89%               |
| biljart/snookercentrum               | per tafel                                                                                                                                        | 1,1                   | 1,6      | 2,0          | 87%               |
| dansstudio                           |                                                                                                                                                  | 2,1                   | 6,0      | 7,9          | 93%               |
| sportschool, fitnessstudio           |                                                                                                                                                  | 1,9                   | 5,3      | 7,0          | 87%               |
| fitnesscentrum                       |                                                                                                                                                  | 2,2                   | 6,8      | 7,9          | 90%               |
| wellnesscentrum                      |                                                                                                                                                  | n.v.t.                | 9,8      | 10,8         | 99%               |
| sauna, hammam                        |                                                                                                                                                  | 3,0                   | 7,2      | 7,8          | 99%               |
| sporthal                             | m.u.v. grote bezoekers-aantallen (norm te laag)                                                                                                  | 1,8                   | 3,1      | 3,7          | 96%               |
| sportzaal                            | m.u.v. grote bezoekers-aantallen (norm te laag)                                                                                                  | 1,4                   | 3,1      | 3,8          | 94%               |
| tennishal                            |                                                                                                                                                  | 0,4                   | 0,6      | 0,6          | 87%               |
| squashhal                            |                                                                                                                                                  | 1,7                   | 2,8      | 3,3          | 84%               |
| zwembad overdekt                     | per 100m2 bassin                                                                                                                                 | n.v.t.                | 12,5     | 14,3         | 97%               |
| zwembad openlucht                    | per 100m2 bassin                                                                                                                                 | n.v.t.                | 13,9     | 16,8         | 99%               |
| sportveld                            | per hectare netto terrein (excl kantine, oefenveld, kleedruimte en toiletten) globale norm                                                       | 27,0                  | 27,0     | 27,0         | 95%               |
| kunstijsbaan (kleiner dan 400 meter) |                                                                                                                                                  | 1,5                   | 2,1      | 2,3          | 98%               |
| kunstijsbaan (400 meter)             |                                                                                                                                                  | n.v.t.                | 2,8      | 3,0          | 98%               |
| jachthaven                           | per ligplaats                                                                                                                                    | 0,7                   | 0,7      | 0,7          |                   |
| golfbaan                             | per 18 holes, 60ha                                                                                                                               | n.v.t.                | 106,0    | 128,3        | 98%               |
| golfoefencentrum                     | per centrum, circa 6ha                                                                                                                           | n.v.t.                | 53,1     | 58,2         | 93%               |
| indoorspeeltuin                      | gemiddeld en kleiner                                                                                                                             | 5,6                   | 7,2      | 7,6          | 97%               |
| kinderboerderij                      | globale norm                                                                                                                                     | n.v.t.                | 22,5     | n.v.t.       |                   |
| manege (paardenhouderij)             | per box, globale norm                                                                                                                            | n.v.t.                | n.v.t.   | 0,5          | 90%               |
| dierenpark, attractiepark/pretpark   | per hectare netto terrein, globale norm                                                                                                          | 12,0                  | 12,0     | 12,0         | 99%               |

**ZORG**

| categorie                      | opmerking                    | norm (per behandelkamer) |          |              | aandeel bezoekers |
|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|----------|--------------|-------------------|
|                                |                              | centrum                  | rest kom | buitengebied |                   |
| huisartsenpraktijk             |                              | 2,5                      | 3,5      | 3,5          | 57%               |
| apotheek                       | per apotheek                 | 2,7                      | 3,6      | n.v.t.       | 45%               |
| fysiotherapie                  |                              | 1,6                      | 2,2      | 2,2          | 57%               |
| consultatiebureau              |                              | 1,7                      | 2,4      | 2,4          | 50%               |
| consultatiebureau voor ouderen |                              | 1,4                      | 2,1      | 2,3          | 38%               |
| tandartsenpraktijk             |                              | 2,0                      | 2,8      | 2,9          | 47%               |
| gezondheidscentrum             |                              | 2,0                      | 2,7      | 2,7          | 55%               |
| ziekenhuis                     | per 100 m2 bvo, globale norm | 1,6                      | 2,0      | 2,1          | 29%               |
| crematorium                    | per gelijke plechtigheid     | n.v.t.                   | 35,1     | 35,1         | 99%               |
| begraafplaats                  | per gelijke plechtigheid     | n.v.t.                   | 36,6     | 36,6         | 97%               |
| religiegebouw                  | per zitplaats, globale norm  | 0,2                      | 0,2      | n.v.t.       |                   |
| verpleeg- en verzorgingstehuis | per wooneenheid              | 0,7                      | 0,7      | n.v.t.       | 60%               |



Alles komt samen in Leudal

## ONDERWIJS

|                   | opmerking                                        | norm (per 100m <sup>2</sup> bvo) |          |              | aandeel bezoekers |
|-------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------|----------|--------------|-------------------|
|                   |                                                  | centrum                          | rest kom | buitengebied |                   |
| kinderdagverblijf | excl. kiss&ride                                  | 1,1                              | 1,5      | 1,6          | 0%                |
| basisonderwijs    | per leslokaal, excl kiss&ride                    | 1,0                              | 1,0      | 1,0          |                   |
| middelbare school | per 100 leerlingen,<br>bezoekers zijn leerlingen | 4,7                              | 5,9      | 5,9          | 11%               |
| ROC               | per 100 leerlingen,<br>bezoekers zijn leerlingen | 5,8                              | 6,9      | 6,9          | 7%                |
| avondonderwijs    | per 10 studenten,<br>bezoekers zijn studenten    | 5,6                              | 7,9      | 11,5         | 95%               |