

**BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED HERZIENING
'T HEIKE 11 EN POSTELSEDIJK ONG.
GEMEENTE REUSEL-DE MIERDEN**

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	18
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	19
Artikel 3	Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1 (AW-L1)	19
3.1	Bestemmingsomschrijving	19
3.2	Bouwregels	19
3.2.1	Gebouwen	19
3.2.2	Bouwwerken geen gebouwen zijnde	19
3.3	Afwijken van de bouwregels	19
3.3.1	Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen	19
3.3.2	Overige teeltondersteunende voorzieningen	20
3.4	Specifieke gebruiksregels	20
3.5	Afwijken van de gebruiksregels	20
3.5.1	Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen	20
Artikel 4	Bedrijf	21
4.1	Bestemmingsomschrijving	21
4.2	Bouwregels	21
4.2.1	Algemeen	21
4.2.2	Bedrijfsgebouwen	21
4.2.3	Bedrijfswoningen	21
4.2.4	Bijgebouwen bij bedrijfswoningen	22
4.2.5	Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	22
4.3	Specifieke gebruiksregels	23
4.3.1	Aan huis gebonden beroepen en - bedrijven	23
4.4	Afwijken van de bouwregels	23
4.4.1	Algemeen	23
4.5	Wijzigingsbevoegdheid	24
4.5.1	Wijzigen naar bestemming 'Wonen'	24
4.5.2	Wijziging ten behoeve van recreatieve voorzieningen	25
Artikel 5	Groen - Landschappelijke inpassing	26
5.1	Bestemmingsomschrijving	26
5.2	Bouwregels	26
5.3	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	27
5.3.1	Omgevingsvergunning	27
5.3.2	Uitzonderingen	27
5.3.3	Toelaatbaarheid	27
Artikel 6	Wonen	28
6.1	Bestemmingsomschrijving	28
6.2	Bouwregels	28
6.2.1	Algemeen	28
6.2.2	Hoofdgebouwen	28
6.2.3	Bijgebouwen	29
6.2.4	Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	29
6.3	Afwijken van de bouwregels	30
6.3.1	Algemeen	30
6.3.2	Herbouw op andere locatie	30
6.4	Specifieke gebruiksregels	30

6.4.1	Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf	30
6.4.2	Voorwaardelijke verplichting	31
6.5	Afwijken van de gebruiksregels	31
6.5.1	Kleinschalig logeren	31
6.5.2	Herbouw op andere locatie	31
Artikel 7	Waarde - Archeologie 4.2	32
7.1	Bestemmingsomschrijving	32
7.2	Bouwregels	32
7.3	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	32
7.3.1	Verboden werken en/of werkzaamheden	32
7.3.2	Toegestane werken	33
7.3.3	Toelaatbaarheid	33
Hoofdstuk 3	Algemene regels	34
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	34
Artikel 9	Algemene bouwregels	35
9.1	Bestaande afwijkende maatvoering	35
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	36
10.1	Strijdig gebruik	36
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	37
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	38
Artikel 12	Overgangsrecht	38
12.1	Overgangsrecht bouwwerken	38
12.1.1	Algemeen	38
12.1.2	Omgevingsvergunning	38
12.1.3	Uitzondering	38
12.2	Overgangsrecht gebruik	38
12.2.1	Algemeen	38
12.2.2	Strijdig gebruik	38
12.2.3	Onderbroken gebruik	39
12.2.4	Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan	39
Artikel 13	Slotregel	40

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Beplantingsplan

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 't Heike 11 en Postelsedijk ong. met identificatienummer NL.IMRO.1667.BPBheik0082-ON01 van de gemeente Reusel-De Mierden;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 AAB:

Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-verbonden bedrijf:

een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.7 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.8 aardkundige waarden:

landschapswaarden die samenhangen met (abiotische) milieukeurmerken, zoals bodemopbouw/-samenstelling, geomorfologie, reliëf, grondwaterhuishouding (kwelgebieden), afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

1.9 abiotische waarden:

het geheel van waarden in verband met het abiotisch milieu (= niet levende natuur), in de vorm van aardkundige en/of hydrologische kenmerken, zowel op zichzelf als in relatie tot de aanwezigheid of nabijheid van (ontwikkelingsmogelijkheden voor) een waardevol biotisch milieu (= levende natuur, gevormd door organismen en leefgemeenschappen);

1.10 achtergevelrooilijn:

- de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak op de verbeelding is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw – zonder aan- en uitbouwen aan aangebouwde bijgebouwen – alsmede het verlengde daarvan;

1.11 ambachtelijk bedrijf:

een bedrijf dat, geheel of overwegend door middel van handwerk, goederen vervaardigt, bewerkt of herstelt en installeert, alsook het verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht als ondergeschikte activiteit;

1.12 archeologische waarden:

cultuurhistorische waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigd;

1.13 bebouwing:

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

1.14 bebouwingscluster:

vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied.

1.15 bebouwingsconcentratie:

kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;

1.16 bebouwingslint:

min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten het bestaand stedelijk gebied.

1.17 bed & breakfast:

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.18 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;

1.19 bedrijfsactiviteiten:

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

1.20 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.21 bedrijfspvloeroppervlakte (bvo):

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.22 bedrijfswoning:

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

1.23 begane grond:

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau danwel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1,50 m. boven peil is gelegen;

1.24 beroeps- c.q. bedrijfspvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huisverbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.25 Besluit externe veiligheid inrichtingen:

Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer;

1.26 bestaande situatie:

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde en vervolgens verleende vergunning;
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.27 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.28 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.29 bevoegd gezag:

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

1.30 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.31 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;

1.32 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.33 bouwlaag:

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

1.34 bouwmassa:

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;

1.35 bouwperceel:

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

1.36 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.37 bouwvlak:

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

1.38 bouwwerk:

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

1.39 caravan:

een al dan niet uitklapbare wagen of voertuig, onder welke benaming ook aangeduid, die uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot logies-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en die bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grote afstanden, als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien deze wagen of dit voertuig wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt hij voor de toepassing van dit plan aangemerkt als caravan;

1.40 carport:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen. Als de carport niet gesitueerd wordt tussen belendende gebouwen mag deze maximaal voorzien worden van 2 gevels. Een carport is bedoeld voor het stallen van voertuigen en wordt aangemerkt als een bouwwerk geen gebouw zijnde;

1.41 cultuurhistorische waarde:

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

1.42 dak:

een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw, c.q. bouwwerk;

1.43 detailhandel:

- a. het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. webwinkels vallen niet onder het begrip detailhandel, tenzij er sprake is van uitstalling en levering van producten ter plaatse;

1.44 diepploegen:

een kerende grondbewerking door middel van een ploeg, die dieper gaat dan de teeltlaag;

1.45 diepwoelen:

een grondbewerking, gericht op het losbreken van storende lagen in de ondergrond, tot maximaal 90 cm;

1.46 erfbeplanting/erfbeplantingsplan:

- a. een visueel afscherpende, maskerende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie;
- b. een plan inzake visueel afscherpende, maskerende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie, incl. de inrichting en het beheer er van;

1.47 escortbedrijf:

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

1.48 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.49 evenement:

elke voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak in de vorm van sport, spel, cultuur, tradities, etc.;

1.50 extensief recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan en waarbij het gebruik weinig invloed heeft op de doeleinden binnen de bestemming;

1.51 functie:

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

1.52 gebouw:

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

1.53 hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

1.54 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

1.55 huishouden:

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

1.56 hydrologische waarden:

waarden in verband met een specifieke waterhuishoudkundige situatie voor daaraan gebonden organismen (planten en dieren), leefgemeenschappen en potenties voor de ontwikkeling daarvan, met daarbij behorende kwantitatieve aspecten (zoals hoge waterstand, stabiel waterpeil) en/of kwalitatieve aspecten (voedselarm, onvervuild), zowel fzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.57 kamperen:

overnachten in de vorm van verblijf in de openlucht, bijvoorbeeld in een tent, caravan, camper of een vergelijkbaar recreatief nachtverblijf;

1.58 kas:

agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 meter;

1.59 kassen, hoge tunnels:

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

1.60 kelder:

een geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk;

1.61 kleinschalig logeren:

kleinschalige recreatieve activiteiten in de vorm van logies en ontbijt, waarbij niet meer dan 5 kamers (10 bedden) aan de orde zijn tot een maximum van 150 m², bijvoorbeeld logeren bij de boer, Bed & Breakfast;

1.62 kernrandzone:

overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie.

1.63 landschappelijke inpassing:

er is sprake van een voldoende/ zorgvuldige/ gedegen landschappelijke inpassing, indien voldaan wordt aan het volgende:

- a. de landschappelijke inpassing wordt zo gesitueerd dat deze de ontwikkeling (zoveel mogelijk) visueel afschermt. Het heeft hierbij de voorkeur om met de inpassing de contouren van de aanduiding 'bouwvlak' te begrenzen;
- b. voor de landschappelijke inpassing wordt gebruik gemaakt van inheemse struiken en bomen;
- c. indien op het perceel al groenstructuren bestaan die bijdragen aan het bepaalde onder a en voldoen aan het bepaalde onder b, dan is voor deze onderdelen van de groenstructuur geen aanvullende beplanting noodzakelijk;

1.64 landschapselementen:

ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha;

1.65 landschapswaarden/landschappelijke waarden:

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

- landschappelijk open:

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of deelgebied in de zin van ruimtelijk-visuele openheid van een gebied vanwege het ontbreken van allerlei opgaande beplantingen en bebouwing in een gebied of deelgebied. Het betreft hier doorgaans grootschalige gebieden.

- landschappelijke beslotenheid:

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of deelgebied in de zin van ruimtelijk-visuele beslotenheid van een gebied vanwege het voorkomen van allerlei opgaande beplantingen en bebouwing in een gebied of deelgebied. Het betreft hier doorgaans kleinschalige gebieden.

- landschapsontwikkelingsgebied:

een gebied dat beleidsmatig gezien aangeduid is voor een of andere vorm van landschapsontwikkeling. Voorbeelden zijn een RNLE, een zone beekherstel, een landschapsecologische zone en een robuuste ecologische verbindingszone.

1.66 legaal:

gebouwd in overeenstemming met de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.67 maaiveld:

hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning;

1.68 natuur(wetenschappelijke)waarden of ecologische waarden:

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

1.69 nevenactiviteit:

activiteit die naast de hoofdactiviteit plaatsvindt en minder dan de helft van het inkomen genereert;

1.70 nutsvoorzieningen:

gebouwde voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van water, elektriciteit, gas e.d.;

1.71 ondergeschikte activiteit:

een activiteit van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft;

1.72 onderkomens:

voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten;

1.73 opslag:

het tijdelijk opbergen van goederen;

1.74 overkapping:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal twee zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen. Als de overkapping niet gesitueerd wordt tussen belendende gebouwen mag deze maximaal voorzien worden van 1 gevel. Een overkapping wordt aangemerkt als een bouwwerk geen gebouw zijnde;

1.75 permanente bewoning:

bewoning door eenzelfde persoon of groep van personen buiten het zomerseizoen in een kalenderjaar gedurende meer dan 70 nachten, terwijl elders niet daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;

1.76 prostitutie:

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

1.77 raamprostitutie:

een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats, zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen (prostitutie);

1.78 recreatief medegebruik:

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

1.79 reëel agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat jaarrond een arbeidsbehoefte of -omvang heeft van ten minste een halve arbeidskracht, met een daarbij passend jaarinkomen, en waarvan het behoud ook op langere termijn in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd, dat wil zeggen in zowel bedrijfseconomisch opzicht als op milieuhygiënisch verantwoorde wijze (NB een volwaardig agrarisch bedrijf heeft een omvang van één volledige arbeidskracht);

1.80 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte (woon-, werk- en leefomgeving) als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte, deze wordt bepaald door expliciete aandacht voor de ruimtelijk-functionele kwaliteit, stedenbouwkundige kwaliteit, beeldkwaliteit, architectonische kwaliteit, landschappelijke - en cultuurhistorische kwaliteit van objecten en terreinen, mede in relatie tot het streekeigen karakter van de directe omgeving;

1.81 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.82 statische opslag:

binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke;

1.83 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

1.84 straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

1.85 (teelt)ondersteunende voorzieningen:

(teelt)ondersteunende voorzieningen, die onderdeel zijn van de totale agrarische bedrijfsvoering van een (grondgebonden) open- of vollegronds tuinbouwbedrijf(stak), boom- of vaste plantenteeltbedrijf(stak) en die gebruikt worden om de bedrijfsvoering te optimaliseren; hierdoor vindt (een deel van) de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden plaats, waardoor gezorgd kan worden voor een verbetering van de productiekwaliteit en/of arbeidsomstandigheden, teeltvervroeging of –verlating en het terugdringen van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffengebruik;

1.86 (teelt)ondersteunende kas:

een teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden. Hieronder vallen ook schuurkassen.

1.87 permanente (teeltondersteunende) voorzieningen:

teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd worden gebruikt, niet zijnde teeltondersteunende kassen. Hieronder worden verstaan permanente tunnel- en/of boogkassen (>1,5 meter).

1.88 tijdelijke (teeltondersteunende) voorzieningen:

teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Hieronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten.

1.89 hoge (teelt)ondersteunende voorzieningen:

teeltondersteunende voorzieningen, anders dan teeltondersteunende kassen, die in de regel hoger zijn dan 1,5 m. Hieronder worden in ieder geval verstaan: teeltbakken in stellingen of teelttafels, eventueel met regenkappen; plastic-/foliekassen, -tunnels en –regenkappen.

1.90 lage (teelt)ondersteunende voorzieningen:

(teelt)ondersteunende voorzieningen voor plantaardige teelten, die op nabij de grond worden aangebracht, met een maximale hoogte van 1,5 m. Hieronder wordt in ieder geval verstaan: containervelden (een geheel verharde ondergrond veelal van niet-opneembare/gesloten verhardingen, zoals beton; of anti-worteldoek met daartussen opneembare of open verhardingen, zoals betonplaten, tegel- of klinkerbestratingen) lage tunnels (halfronde bogen waarover plastic of gaasdoek wordt gespannen) insectengaas, afdekfolies, acryldoek, vlakveldfolies en vraatnetten.

1.91 overige (teelt)ondersteunende voorzieningen (boomteelthek)

een permanente (teelt)ondersteunende voorziening c.q. een bouwwerk in de vorm van een hek met afrastering, met een hoogte van niet meer dan 1,5 m, op boomteeltpercelen waarmee dieren geweerd kunnen worden.

1.92 tuin:

de gronden van een bouwperceel behorende bij een woning, voorzover gelegen buiten het op de verbeelding aangewezen bouwvlak;

1.93 verkoopvloeroppervlakte:

een voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel; (let op: dit is dus de netto-vloeroppervlakte);

1.94 visueel ruimtelijke waarden:

Landschapswaarden van een gebied die samenhangen met het waarneembare deel van het aardoppervlak en de vorm van verschillen in schaal van het landschap, enerzijds beslotenheid/kleinschaligheid anderzijds openheid/grootschaligheid;

1.95 voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen;

1.96 voorgevelrooilijn:

- a. langs een wegzijde met een (nagenoeg) regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdige aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van deze bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg aangeeft;
- b. langs een weg zijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd tot de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;

1.97 wabo:

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

1.98 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater;

1.99 Wet geluidhinder

Wet geluidhinder welke op 16 februari 1979 in werking is getreden.

1.100 werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.101 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.102 Woningwet:

wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.103 zelfstandige wooneenheid:

een wooneenheid, die beschikt over een eigen toegang en over eigen voor bewoning noodzakelijke voorzieningen zoals keuken, douche/badkamer en toilet;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 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;

bij toepassing van een dakkapel of dakopbouw met een breedte van meer dan 50% van het dakvlak wordt de bovenzijde daarvan als dakvlak aangemerkt;

2.4 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;

2.5 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 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.7 peil:

de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse vanwaar het gebouw voornamelijk toegankelijk is dan wel de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel;

2.8 toepassing van maten:

de in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluuchtingskanalen, antennes, balkons, galerijen, noodtrappen, luifels, liftkokers, ventilatiekanalen, afvoerpijpen van hemelwater, zonnepanelen, gevellijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en dergelijke bouwonderdelen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1 (AW-L1)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1 (AW-L1)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. behoud van bestaande (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1 (AW-L1)' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m² en de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen teneinde af te wijken van het bepaalde in 3.2.2, voor het bouwen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 2,5 ha.
- c. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.3.2 Overige teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen teneinde af te wijken van het bepaalde in 3.2.2 ten behoeve van het bouwen van overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boomteelthekken en regenkappen buiten het aangeduide bouwvlak met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient te zijn aangetoond middels een AAB-advies.
- b. De hoogte van boomteelt hekken mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c. De hoogte van regenkappen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d. Er mag geen sprake zijn van onevenredige effecten op de aanwezige natuur- of landschapswaarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Als verboden gebruik wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van de gronden ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor zover deze geen bouwwerken zijn.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen teneinde af te wijken van het bepaalde in 3.4 ten behoeve van het bouwen van overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boomteelthekken en regenkappen buiten het aangeduide bouwvlak met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 2,5 ha.
- b. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een ambachtelijk bedrijf (milieucategorie 1 en 2) en in pandige statische opslag;
- b. één bedrijfswoning;
- c. aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven;
- d. paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden in het algemeen de volgende bepalingen:

- a. Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan.
- b. De afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 15 m.
- c. De afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing mag niet meer bedragen dan 650 m².
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- d. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 20° en niet meer dan 60°.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan één.
- a. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³, indien de inhoud van de bestaande bedrijfswoning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan op basis van een eerder verleende vergunning al meer bedraagt of mag bedragen, dan geldt deze inhoud, als maximaal toegestaan.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- d. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 20° en niet meer dan 60°.

4.2.4 *Bijgebouwen bij bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- e. De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 m.
- f. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 20° en niet meer dan 60°.
- g. Bij afbraak van een bestaand(e) vrijstaand(e) bijgebouw(en) met een oppervlakte van meer dan 100 m², mag het in sub b genoemde oppervlakte worden verhoogd met 50% van het oppervlak van de te slopen vrijstaande bijgebouwen c.q. bijgebouw met dien verstande dat het in sub b genoemde oppervlakte niet bij de berekening mag worden betrokken. Het maximaal toegestane gezamenlijke oppervlak van de bijgebouwen na afbraak mag niet meer bedragen dan 200 m².

4.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. De hoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De hoogte van kleinschalige windmolens mag niet meer bedragen dan 12 m.
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- d. Voor de bouw van onoverdekte zwembaden geldt dat:
 1. het zwembad uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van de woning mag worden gesitueerd;
 2. de afstand tot de woning niet meer mag bedragen dan 20 m;
 3. de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 2 m;
 4. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 10% van de oppervlakte van het bouwperceel tot een maximum van 100 m².
- e. Carports mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 1. Carports mogen niet vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.
 2. De hoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.
 3. De oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan huis gebonden beroepen en - bedrijven

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of - bedrijf toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 45 m².
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- d. Aan huis gebonden bedrijven zijn uitsluitend in de vorm van bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1, onder de milieucategorie 1.
- e. Detailhandel is niet toegestaan.
- f. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Algemeen

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

- a. lid 4.2.1 onder b voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m tot de weg mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- b. lid 4.2.1 onder c voor het bouwen van gebouwen op kleinere afstand van de perceelsgrens mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- c. lid 4.2.2 onder a voor de eenmalige uitbreiding van de maximale oppervlakte met 15% voor niet agrarische bedrijven;
- d. lid 4.2.2 onder a en b voor het bouwen met een hogere goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen tot maximaal 7 m respectievelijk 13 m;
- e. lid 4.2.4 onder e voor het bouwen van een bijgebouw op een afstand van meer dan 20 m van de bedrijfswoning indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel;
- f. lid 4.2.5 onder a voor het bouwen van terreinafscheidingen met een hoogte van 2 m mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- g. lid 4.2.5 onder c voor het bouwen van kleinschalige windmolens tot een hoogte van maximaal 15 m;
- h. lid 4.2.5 sub h voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnd tot een hoogte van maximaal 6 m.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 *Wijzigen naar bestemming 'Wonen'*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de bedrijfswoning betreft en indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1 (AW-L1)'
- b. Hergebruik mag uitsluitend plaatsvinden in de voormalige bedrijfswoning.
- c. De oppervlakte bijgebouwen dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 120 m².
- d. Voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
- e. Indien het bestemmingsvlak ligt binnen een op de plankaart aangeduide bebouwingsconcentratie geldt dat bij sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing, ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m².
- f. De vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- g. De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- h. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- i. Er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats.

4.5.2 *Wijziging ten behoeve van recreatieve voorzieningen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in een bestemming ten behoeve van recreatieve voorzieningen in de vorm van dag-/verblijfsrecreatie indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De oppervlakte aan recreatieve voorzieningen per vrijgekomen bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 500 m².
- b. De oppervlakte aan recreatieve voorzieningen mag worden vermeerderd met 10% van de oppervlakte aan te slopen overtollige bedrijfsgebouwen tot een maximum van 750 m².
- c. Er is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de onder a en b genoemde maximale omvang.
- d. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- e. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf in milieucategorie 3 of hoger.
- f. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven.
- g. Detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie bij de te vestigen hoofdfunctie tot een maximale oppervlakte van 25 m².
- h. De beoogde activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling.
- i. De vestiging van recreatieve voorzieningen mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- j. De vestiging van de recreatieve voorzieningen mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- k. De wijziging dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- l. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- m. Er vindt een kwaliteitswinst van het landschap plaats.

Artikel 5 Groen - Landschappelijke inpassing

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen/landschapselementen en de bijbehorende groeiplaats;
- b. behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden;
- f. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden en de hydrologische betekenis;
- g. behoud van de archeologische waarden en behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden.

5.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

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

5.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel of met meer dan 0,40 meter wordt gewijzigd of waarbij maaiveldniveaus (steilranden) worden gewijzigd.
- b. Het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,40 meter onder maaiveld.
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem.
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels.
- e. het verlagen van de waterstand anders dan door sloten/greppels of drainage m.u.v. grondwateronttrekkingen.
- f. het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden.
- g. het verwijderen van natuur- en landschapselementen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren, tenzij deze niet overeen komen met het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 2.
- h. het beplanten van gronden met bos, hoger dan 2,5 meter, opgaand houtgewas in verband met boomteelt of houtteelt.
- i. het verwijderen van perceelsindelingen, paden en onverharde wegen.
- j. het aanleggen en/of verharren van wegen of paden, dan wel aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² per perceel.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in lid 5.1 genoemde waarden.

Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij het betreffende waterschap, voor zover de afweging mede betrekking heeft op hydrologische waarden dan wel de hydrologische betekenis in het watersysteem.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroepen en/of - bedrijven;
- c. groenvoorzieningen;
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen en paden, erven en parkeervoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - inpassing' zijn de gronden bestemd voor een summiere landschappelijke inpassing en het zicht op de woning vanaf de openbare weg dient behouden te blijven.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. Bij vervangende nieuwbouw mogen de gebouwen uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - inpassing' mogen de gronden enkel verhard worden ten behoeve van één inrit en is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Per bestemmingsvlak is niet meer dan één woning toegestaan.
- b. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter.
- c. De afstand van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 7 meter.
- d. De inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1.000 m³.
- e. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
- f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter.
- g. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 20° en niet meer dan 60°, met uitzondering van ondergeschikte delen.
- h. De nokrichting dient parallel te lopen met de straat waaraan de woning georiënteerd is.
- i. In afwijking van lid g dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende nokrichting' de nokrichting haaks op de weg te worden georiënteerd.

6.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Vrijstaande bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b. De afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder bedragen dan 2 meter.
- c. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum m² bijgebouwen' het daarin aangegeven oppervlak geldt als het maximum.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter, indien de bestaande goothoogte hoger is dan geldt de bestaande goothoogte als maximum.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter, indien de bestaande bouwhoogte hoger is dan geldt de bestaande bouwhoogte als maximum.
- f. De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 meter.
- g. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 20° en niet meer dan 60°.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.
- c. Voor de bouw van onoverdekte zwembaden geldt dat:
 1. het zwembad uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van de woning mag worden gesitueerd;
 2. de afstand tot de woning niet meer mag bedragen dan 20 meter;
 3. de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 2 meter;
 4. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 10% van de oppervlakte van het bouwperceel tot een maximum van 100 m².
- d. Carports mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 1. Carports mogen niet vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.
 2. De hoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.
 3. De oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen.
- e. De hoogte van kleinschalige windmolens mag niet meer bedragen dan 12 meter.
- f. Overkappingen mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 1. de overkapping(en) uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van de woning mag worden gesitueerd;
 2. in afwijking van het bepaalde onder sub b mag de hoogte niet meer dan 3 meter bedragen;
 3. de oppervlakte mag niet meer dan 30 m² bedragen;
 4. de afstand tot de woning niet meer mag bedragen dan 20 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, mits het past bij de stedenbouwkundige en architectonische uitstraling van de omgeving, afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2.2 voor het bouwen op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. lid 6.2.3 voor het bouwen van een bijgebouw op een afstand van meer dan 20 meter van het hoofdgebouw indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel;

6.3.2 Herbouw op andere locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 voor het herbouwen van de woning op een andere locatie, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De herbouw dient op de andere locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn en mag niet meer dan 10 meter afwijken van de bestaande funderingen.
- b. De nieuwe locatie dient direct aan te sluiten op de voormalige locatie van de woning.
- c. De afstand tot de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 meter. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 15 meter dient bij herbouw op een andere locatie de afstand tot de weg groter te zijn dan de bestaande afstand.
- d. De afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter.
- e. De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt.
- f. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- g. Er moet voldaan worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en/of - bedrijf toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing tot een maximum 45 m².
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- d. Aan huis gebonden bedrijven zijn uitsluitend in de vorm van bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 onder de milieucategorie 1.
- e. Detailhandel is niet toegestaan.
- f. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

6.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de gronden de in 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 bij het onderhavige bestemmingsplan of een kwalitatief daarmee vergelijkbaar plan dat door het college van burgemeester en wethouders is geaccordeerd, binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Kleinschalig logeren

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1 onder a indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De logeereenheden dienen een plek te krijgen binnen de bestaande bebouwing.
- b. Het totaal aantal logeereenheden mag niet meer bedragen dan 5.
- c. De totale oppervlakte voor logeereenheden mag niet meer dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte bedragen tot een maximum van 150 m².
- d. Er moet sprake zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- e. Omringende agrarische bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt als gevolg van het kleinschalig logeren.

6.5.2 Herbouw op andere locatie

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.2.1 voor het herbouwen van de woning op een andere locatie, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De herbouw dient op de andere locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn en mag niet meer dan 10 m afwijken van de bestaande funderingen.
- b. De nieuwe locatie dient direct aan te sluiten op de voormalige locatie van de woning.
- c. De afstand tot de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 15 m dient bij herbouw op een andere locatie de afstand tot de weg groter te zijn dan de bestaande afstand.
- d. De afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m.
- e. De breedte van een bouwperceel mag niet worden verruimd.
- f. De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt.
- g. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- h. Er moet voldaan worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4.2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4.2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

Deze bestemming werkt primair ten opzichte van de andere (enkel)bestemmingen.

7.2 Bouwregels

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

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (bouwen) dient voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en bouwwerken die dieper gaan dan 0,5 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning weigeren of één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein vanv archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
 3. het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

7.3.1 Verboden werken en/of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,5 m onder maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, indrijven, frezen, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten, poelen en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,5 m onder maaiveld.

7.3.2 Toegestane werken

Het in 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. de bodem verstoren over een oppervlakte kleiner dan 500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.3.3 Toelaatbaarheid

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.3.1 gelden de volgende regels:

- a. de genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande afwijkende maatvoering

In die gevallen, dat de (goot)hoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot de weg of perceelsgrenzen, en andere maten, in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet dan wel Wet algemene bepalingen omgevingswet tot stand is gekomen, op het tijdstip van ter-inzage-legging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden voor evenementen;
- c. het gebruik van gronden voor kleinschalig kamperen;
- d. het gebruik voor wonen van vrijstaande bijgebouwen bij een woning.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bebouwingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m;
 2. ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen tot maximaal 3,50 m;
 3. ten behoeve van vrijstaande antennemasten tot maximaal 18 m;
 4. ten behoeve van lichtmasten en vlaggenmasten tot maximaal 8 m;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,50 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- e. de bepalingen met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van kleinschalige windmolens tot een hoogte van maximaal 15 m.
- f. de onder a tot en met e genoemde afwijkingen kunnen uitsluitend verleend worden, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de milieusituatie; en
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 12.2.1, 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.

12.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 12.2.1, 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.

12.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 't Heike 11 en Postelsedijk ong.'