

REGELS

GEMEENTE WOENSDRECHT

WIJZIGINGSPLAN WONINGBOUW KLEIN BREMBROOD 14, CALFVEN

Planstatus : ontwerp
Datum : 7 februari 2017
Plan identificatie : NL.IMRO.0873.OSCAxBP134xWYZIx09-VG01

Id = NL.IMRO.0873.OSCAxBP134xWYZIx09-VG01

Fase	Datum besluit	Datum publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
Voorontwerp				
Ontwerp				
Vastgesteld				
Van kracht				
Raad van State				
Onherroepelijk				

GEMEENTE WOENS DreCHT

WIJZIGINGSPLAN WONINGBOUW KLEIN BREMBROOD 14, CALFVEN

REGELS

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	15
Artikel 4	Wonen	19
Artikel 5	Waarde - Aardkundig waardevol gebied	22
Hoofdstuk 3	Algemene regels	24
Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling	24
Artikel 7	Algemene bouwregels	25
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 11	Algemene procedureregels	30
Artikel 12	Algemeen gebruiksverbod	31
Artikel 13	Overige regels	32
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	33
Artikel 14	Overgangsrecht	33
Artikel 15	Slotregel	34

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan:

het Wijzigingsplan Woningbouw Klein Brembrood 14, Calfven van de gemeente Woensdrecht;

1.2 wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0873.OSCAxBP134xWYZIx09-VG01;

1.3 de verbeelding

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0873.OSCAxBP134xWYZIx09-VG01

1.4 AAB

Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, voor advies inzake volwaardigheid, continuïteit en noodzaak in verband met een agrarisch bedrijf;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aangebouwd bijgebouw

een met een overlap van minimaal 1,2 meter aan het hoofdgebouw, geheel of gedeeltelijk, verbonden bijgebouw; anders is sprake van een vrijstaand bijgebouw;

1.8 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;

1.9 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.10 aardkundige waarden en kenmerken

waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen dan wel anderszins vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem, van algemeen belang zijn vanuit aardkundig oogpunt;

1.11 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gewenst is;

1.12 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een veehouderij (nader te onderscheiden in intensieve veehouderij en niet intensieve veehouderij), een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf (nader te onderscheiden in een paardenhouderij en overige agrarische bedrijven). Onder de bedrijfsvoering wordt niet verstaan het be- en/of verwerken van agrarische producten en/of dierlijke resten, zoals mest;

1.13 agrarisch bedrijfsgebouw:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf;

1.14 agrarische bedrijfswoning:

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

1.15 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 functie;

1.16 archeologische verwachtingswaarde:

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

1.17 bebouwing:

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

1.18 bebouwingsconcentratie:

een kernrandzone, bebouwingslint of een bebouwingscluster;

1.19 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.20 bed & breakfast/gastenkamers:

bed & breakfast/gastenkamer is een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf eventueel met het serveren van ontbijt en/of maaltijden. Een bed & breakfast/gastenkamer heeft maximaal 5 kamers waarin tezamen maximaal 10 personen mogen verblijven als het gevestigd is als toeristisch-recreatieve nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of als recreatieve activiteit

bij voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Een bed & breakfast/gastenkamer heeft maximaal 2 kamers waarin tezamen maximaal 6 personen mogen verblijven als het gevestigd is bij een bestemming Wonen;

1.21 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;

1.22 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.23 beroep aan huis:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.24 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.25 bestaande situatie:

ten aanzien van bebouwing

- bebouwing zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning;

ten aanzien van gebruik

- het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.26 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.27 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.28 bijgebouw:

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

1.29 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;

1.30 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.31 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;

1.32 bouwperceel:

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

1.33 bouwvlak:

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

1.34 bouwwerk:

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

1.35 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel en supermarkt;

Onder grootschalige detailhandel wordt verstaan:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige detailhandelsbedrijven in meubels, keukens en badkamers, al dan niet – in ongeschikte mate – in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten.

1.36 differentiatievlak:

een op de verbeelding aangegeven en binnen het bouwvlak gelegen vlak waarmee de gronden zijn aangeduid waarop uitsluitend permanente teeltondersteunende voorzieningen, geen kassen zijnde, mogen worden opgericht;

1.37 ecologische waarden en kenmerken:

aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde;

1.38 EHS:

Ecologische Hoofdstructuur: samenhangend netwerk van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden;

1.39 erfbeplanting:

al dan niet afschermdende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van een intensieve veehouderij, een niet-agrarisch bedrijf of een woning.

1.40 extensieve recreatie:

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

1.41 gebouw:

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

1.42 gevellijn:

de denkbeeldige lijn, die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen c.q. bouwgrenzen;

1.43 geomorfologische waarde:

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

1.44 HK/MC:

Heemkunde Kring (HK), zoals Boerderijcommissie van stichting Brabants Heem, of de gemeentelijke monumentencommissie (MC) voor advies inzake de monumentale, cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden;

1.45 hoofdgebouw:

een gebouw dat, in architectonisch en functioneel opzicht, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.46 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij, te onderscheiden in:

horeca van categorie 1:

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt; daaronder worden begrepen: een ijssalon, een koffie- en/of theehuis;

horeca van categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden; daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken/lunchroom, konditorei, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;

horeca van categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen; daaronder worden begrepen: café, bar, grand café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

horeca van categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren; daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en een zalencentrum (met nachtvergunning);

horeca van categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf; daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers;

1.47 horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie;

1.48 huishouden:

een verzameling van één of meer personen die één woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in de dagelijkse levensbehoeften;

1.49 IHCS:

het plangebied is deels gelegen binnen het zogenaamde Inner Horizontal and Conical Surface van de vliegbasis; dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid;

1.50 ILS:

de vliegbasis Woensdrecht beschikt over een Instrument Landing System. Het ILS is bedoeld voor nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer. Voor het goed functioneren van het systeem is noodzakelijk dat in een gebied rondom start- en landingsbaan geen verstoring optreedt;

1.51 inrichtingsplan:

het inrichtingsplan dient te bestaan uit:

- a. een plattegrond op schaal (maximaal 1:500) van de huidige situatie waarop de bestaande bebouwing en de terreingrens/eigendomsgrens staan aangegeven;
- b. een tekening op schaal (maximaal 1:500), waarop de toekomstige inrichting is aangegeven. Hierin dient aandacht te worden besteed aan:
 1. ontsluiting; ook vrij te houden gangen en looppaden aangeven;

2. parkeren;
3. standplaatsen (bij camping);
4. voorzieningen;
- c. aandacht voor de vormgeving van de gebouwen;
- d. eventuele (vervangende) nieuwbouw moet aansluiten bij de aanwezige karakteristieke bebouwing;
- e. aandacht voor de beplanting door middel van beplantingsplan;

1.52 inwoning:

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw en waarbij woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;

1.53 kabel:

een kabel is een geheel van geleiders welke voorzien is van één ommanteling en bestemd is voor transport van energie of data;

1.54 kamerbewoning:

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw door meer dan twee onzelfstandige huishoudens;

1.55 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, met uitzondering van bussen, vrachtwagens en trailers, voor zover geen bouwwerk zijnde;
een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.56 kas:

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

1.57 kassen, hoge tunnels:

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

1.58 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

de in de bij de planregels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bedrijvenlijst ontleend aan de brochure Bedrijven en milieuzonering VNG) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.59 kunstwerken:

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

1.60 lage tunnels:

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

1.61 landschappelijke waarde:

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

1.62 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.63 mestbewerking

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest ;

1.64 mestverwerking

het bewerken van mest ten behoeve van het exportwaardig maken daarvan ;

1.65 nevenactiviteit:

activiteiten waarvoor een gedeelte van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen als zodanig mag worden gebruikt en die uitgevoerd worden naast het eigenlijke beroep of de hoofdactiviteit, ze zijn ondergeschikt aan de primair toegekende functie (vaak agrarisch);

1.66 natuurlijke waarde:

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

1.67 normaal onderhoud en beheer:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.68 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;

1.69 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte tot een maximum van 400 m² van het bedrijfsgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

1.70 overig agrarisch bedrijf

agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van (intensieve of niet intensieve) veehouderij, (vollegrond)teeltbedrijf of glastuinbouw valt, nader te onderscheiden in productiegerichte paardenhouderij en overige agrarische bedrijven zoals witloftrekkerijen, champignonkwekerijen, wormenkwekerijen en aquacultuur.

1.71 overige teeltondersteunende voorzieningen:

onder de overige teeltondersteunende voorziening vallen de voorzieningen die niet in één van de bovenstaande categorieën geplaatst kunnen worden. Dit geldt voor boomteelthekken. Boomteelthekken zijn permanente voorzieningen, maar ze worden meestal buiten het bouwvlak toegepast om de boomteeltpercelen heen, zodat dieren geweerd kunnen worden van de percelen;

1.72 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.73 parkeervoorziening:

verhardingen en voorzieningen voor het op het maaiveld parkeren van voertuigen;

1.74 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd:
het Nieuw Amsterdams Peil (of andere plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.75 perceelgrens:

de grens tussen bestemmingsvlakken of de grens tussen aaneengesloten bouwvlakken;

1.76 permanente bewoning:

bewoning door eenzelfde persoon of groep van personen, terwijl elders niet daadwerkelijk over een hoofdverblijf wordt beschikt;

1.77 permanente teeltondersteunende voorzieningen:

permanente voorzieningen zijn teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd worden gebruikt. Er zijn permanente voorzieningen (o.a. bakken op stellingen (aardbeien) en regenkappen (zachtfruit)) en permanente lage voorzieningen (containervelden);

1.78 prostitutie:

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

1.79 recreatief medegebruik:

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

1.80 recreatieve bewoning:

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

1.81 recreatiewoning:

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

1.82 ruimtelijke kwaliteitsverbetering

een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;

1.83 schuilgelegenheid:

overdekte ruimte, aan maximaal drie zijden omsloten door wanden, binnen de bos/natuurbestemming, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter; in de schuilgelegenheid is geen opslag toegestaan;

1.84 seksinrichting:

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

1.85 statische opslag (binnenopslag):

de binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd voor handel, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke;

1.86 teeltondersteunende kassen:

een teeltondersteunende kas is 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; schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen (> 1,5 meter) worden beschouwd als kas;

1.87 teeltondersteunende voorzieningen:

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

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

voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn:

- aardbeiteelttafels, afdekfolies, antiworteldoek, boomteelthekken, hagelnetten, insectengaas, plastic tunnels, ondersteunende kassen, schaduwhallen en vraatnetten;

1.88 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:

naast permanente voorzieningen zijn er ook nog tijdelijke voorzieningen (folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten). Onder tijdelijk wordt verstaan dat deze teeltondersteunende voorzieningen 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;

1.89 tuin:

de gronden van een bouwperceel behorende bij een woning;

1.90 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht 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;

1.91 vrijstaand bijgebouw:

een van het hoofdgebouw losstaand bijgebouw;

1.92 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.93 verkoopvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van voor het publiek toegankelijke overdekte winkelruimten;

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 meerdere dakopbouwen:

bij de goothoogte wordt gemeten daar waar de goot het hoogst ligt. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakopbouwen bevinden, waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de goot- en de bouwhoogte van de dakopbouw(en) als goothoogte respectievelijk bouwhoogte 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 met inachtnaam van het bepaalde in artikel 10.1;

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk met inachtnaam van het bepaalde in artikel 10.1;

2.7 afstand tot de perceelsgrens:

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

2.8 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.9 de hoogte van een windturbine:

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

2.10 ondergeschikte bouwdelen:

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

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als luifels, erkers en balkons buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch met waarden - landschapswaarden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. het behoud en versterken van de landschapswaarden in relatie tot de aanwezige agrarische functies;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde', tevens voor de bescherming en instandhouding van archeologische verwachtingswaarde. De regeling opgenomen in artikel 13.1.1 dient in acht te worden genomen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'attentiegebieden ehs', tevens voor de bescherming en instandhouding van de attentiegebieden van de ehs. De regeling opgenomen in artikel 13.1.2 dient in acht te worden genomen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'beheersgebied ehs', tevens voor de bescherming en instandhouding van de ehs. De regeling opgenomen in artikel 13.1.3 dient in acht te worden genomen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groenelement', een groenelement. De regeling opgenomen in artikel 13.1.3 dient in acht te worden genomen;

met de daarbij behorende:

- g. tuin/erf, verhardingen en andere bij de bestemming passende voorzieningen;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. infrastructurele voorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. waterlopen en waterpartijen.

3.2 Bouwregels

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht, met uitzondering van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, erfafscheidingen en sleufsilos en voederplaten ten behoeve van grondgebonden veehouderijbedrijven. Sleufsilos en voederplaten zijn toegestaan indien noodzakelijk voor de opslag van ruwvoer, in aansluiting op het bouwvlak en tot een maximale oppervlakte van 0,5 ha per bouwvlak.

3.2.1 Buiten bouwvlak

Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mogen worden opgericht buiten het bouwvlak, mits:

- a. deze bouwwerken tijdelijk teeltondersteunend zijn (maximaal 6 maanden);
- b. de maximale hoogte 4 meter bedraagt;
- c. op de gronden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is vereist voor teeltondersteunende voorzieningen;
- d. de afstand tot de perceelsgrens ten minste 5 meter bedraagt.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;

- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Overschrijding afstand tot bestemmings- en perceelsgrenzen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven minimale afstanden tot een (zijdelingse) perceelgrens dan wel bestemmingsgrens mits:

- a. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. daardoor de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet onevenredig worden geschaad.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Verbod

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. voor het plaatsen, het doen of laten plaatsen van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. voor de uitoefening van een geitenhouderij, met uitzondering van de gronden waar dit door middel van een specifieke aanduiding wordt aangegeven;
- c. voor het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. voor het ten verkoop opslaan van landbouwwerktuigen of onderdelen daarvan;
- e. voor het kennelijk ten verkoop opslaan van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn;
- f. als opslag, stort- of bergplaats - al dan niet ten verkoop - van ongebruikte of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- g. voor de uitoefening van enige tak van handel en/of bedrijf met uitzondering van een agrarisch bedrijf als bedoeld in de bestemmingsbeschrijving en van verkoop van streekeigen producten in het klein als niet zelfstandig onderdeel van waren, die in het betreffende bedrijf worden geproduceerd;
- h. voor permanente of tijdelijke bewoning met uitzondering van de agrarische bedrijfswoning;
- i. seksinrichtingen;
- j. het be- en/of verwerken van dierlijke mest;
- k. voor bewoning van vrijstaande bijgebouwen bij een woning met uitzondering van mantelzorg.

3.5.2 Beroep aan huis

Het is toegestaan om binnen deze bestemming gronden en of gebouwen c.q. bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van beroep aan huis, mits:

- a. de woonfunctie op het bouwperceel primair blijft;
- b. per bouwperceel het oppervlak aan bebouwing dat hiervoor wordt gebruikt niet meer is dan 60 m².

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Nevenactiviteiten en verbrede landbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten en verbrede landbouw, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de agrarische bedrijvigheid als hoofdfunctie aanwezig is en blijft;
- b. het geen agrarische bedrijven betreft met de aanduiding specifieke vorm van agrarisch –hobbymatig;
- c. een bedrijfsplan en een inrichtingsplan moet worden opgesteld;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot;
- e. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast/belemmerd;
- f. door het toevoegen van de functie mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op wegen en paden plaatsvinden;
- g. parkeervoorzieningen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
- h. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
- i. als nevenactiviteiten of verbrede landbouw zijn de volgende activiteiten toegestaan:
 1. een groepsaccommodatie tot maximaal 500 m²;
 2. minicampings aansluitend aan het bouwvlak;
 3. midicampings aansluitend aan het bouwvlak in combinatie met dagrecreatieve voorzieningen op de boerderij;
 4. bed & breakfast/gastenkamers;
 5. toeristische appartementen;
 6. sociaal maatschappelijke en educatieve functies;
 7. dagrecreatieve voorzieningen tot maximaal 500 m²;
 8. horeca (categorie 1 en 2) ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theetuin en een ijs/snackverkooppunt tot maximaal 100 m²;
 9. stacaravans zijn niet toegestaan behoudens de bestaande;
 10. combinaties van genoemde activiteiten zijn mogelijk tot een totaal oppervlak van maximaal 500 m², waarbij het oppervlak voor de minicamping, midicamping of groepsaccommodatie niet wordt meegeteld;
- j. gronden ten behoeve van minicampings dan wel midicampings zijn niet gelegen binnen de 'veiligheidszone - leiding'.

3.7 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

De regelingen zoals opgenomen in artikel 8 en 13 dienen in acht te worden genomen.

3.8 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

[n.v.t.]

3.9 Wijzigingsbevoegdheden

3.9.1 Wijzigen naar bestemming Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch met waarden - landschapswaarden te wijzigen in de bestemming Natuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden zijn gelegen binnen de nadere aanduiding:
 1. Ecologische verbindingzone, en/of;
 2. Attentiegebieden ehs, en/of;

3. Beheersgebied ehs, en/of;
 4. Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen.
- b. de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd;
 - c. natuurontwikkeling zal plaatsvinden;
 - d. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde', tevens voor de bescherming en instandhouding van archeologische verwachtingswaarde. De regeling opgenomen in artikel 13.1.1 dient in acht te worden genomen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'attentiegebieden ehs', tevens voor de bescherming en instandhouding van de attentiegebieden van de ehs. De regeling opgenomen in artikel 13.1.2 dient in acht te worden genomen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groenelement', een groenelement. De regeling opgenomen in artikel 13.1.3 dient in acht te worden genomen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig', tevens voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische activiteiten;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen en erven;
- g. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder 4.1 genoemde functies worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels.

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen, in de vorm van vrijstaande-, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen, worden gebouwd;
- b. de verkaveling van de bestaande woningen dient in beginsel te worden gehandhaafd. Woningvermeerdering in de vorm van woningsplitsing is niet toegestaan;
- c. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- d. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 750 m³ of in ieder geval niet meer mag bedragen dan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan;
- e. de maximale diepte van hoofdgebouwen bedraagt 15 meter;
- f. de maximale goothoogte van een woning bedraagt 5,5 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter;
- g. de afstand tot een zijdelingse bouwperceelsgrens van een vrijstaand hoofdgebouw of een blok van twee of meer hoofdgebouwen aaneen dient minimaal 3 meter te bedragen;

4.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'opslag' de bestaande bebouwing is toegestaan;
- b. het gezamenlijk oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de woning mag maximaal 100 m² bedragen;
- c. de afstand van het bijgebouw tot de voorgevel van de woning dan wel het verlengde ervan mag niet minder bedragen dan 5 meter;
- d. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt 3,3 meter en de maximale bouwhoogte 5,8 meter;

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- b. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- c. per woning is één overkapping toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m²;
- d. afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen met uitzondering erf- en terreinafscheidingen welke op de perceelsgrens gebouwd mogen worden.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

n.v.t.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Verbod

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

- a. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, het kweken en/of telen van verdovende middelen voor zover dit het voorzien in de eigen behoefte te boven gaat;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een beroep aan huis, dan wel bedrijfsmatige activiteiten, uitgezonderd het bepaalde in 4.5.2 en 4.5.3;
- d. voor bewoning van vrijstaande bijgebouwen bij een woning met uitzondering van mantelzorg.

4.5.2 Beroep aan huis

Het is toegestaan om binnen deze bestemming gronden en of gebouwen c.q. bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van beroep aan huis, mits:

- a. de woonfunctie op het bouwperceel primair blijft;
- b. per bouwperceel het oppervlak aan bebouwing dat hiervoor wordt gebruikt niet meer is dan 60 m²;
- c. de gronden of gebouwen niet zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig'.

4.5.3 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het is toegestaan om binnen deze bestemming gronden en of gebouwen c.q. bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, passende in een woonomgeving, mits:

- a. het betreft bedrijven die voorkomen onder categorie 1 en 2, zoals opgenomen in de bij deze planregels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten, alsmede bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk zijn te stellen;

- b. het niet betreft geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- c. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, wat betekent dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bebouwing, met een absoluut maximum van 40 m², ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten gebruikt mag worden;
- d. vast staat dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden
- e. het geen publiekgerichte voorziening betreft;
- f. het gebruik de woonfunctie ondersteunt; dit houdt in dat degene die de activiteiten uitvoert tevens bewoner is van het hoofdgebouw;
- g. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten, dat deze kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- h. het aan de bestemming onttrekken van (een deel) van de bij het betreffende hoofdgebouw behorende garage slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf vervangende parkeerruimte, bestaande uit ten minste één parkeerplaats, aanwezig is;
- i. er geen sprake is van detailhandel;
- j. de activiteit(en) niet leiden tot een onevenredige verstooring van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur binnen de gemeente;
- k. de gronden of gebouwen niet zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig'.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bed & breakfast/gastenkamers

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het toestaan van bed & breakfast/gastenkamers, mits (in afwijking van het bepaalde in lid 1.24) wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er mogen maximaal 2 kamers gerealiseerd worden,
- b. in de 2 kamers mogen tezamen maximaal 6 personen verblijven;
- c. de totale oppervlakte van de kamers bedraagt maximaal 60 m²;
- d. de kamers worden gerealiseerd binnen hoofdgebouw;
- e. de bed & breakfast/gastenkamers moeten ondergeschikt zijn aan de woonbestemming;
- f. de initiatiefnemer is de hoofdbewoner van de woning zijn;
- g. aangetoond dient te worden dat de weg de verkeersafwikkeling voldoende op kan vangen;
- h. het bedrijf dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
- j. de huisvesting dient vooraf te worden getoetst op de algemene ruimtelijke criteria, zoals (externe) veiligheid, hygiëne, lucht, bodem, riolering, water, verkeer, geluid, natuur en landschap en milieuzonering;
- k. de gronden of gebouwen niet zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig'.

4.7 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

De regelingen zoals opgenomen in artikel 8 en 13 dienen in acht te worden genomen.

4.8 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

n.v.t.

4.9 Wijzigingsbevoegdheden

n.v.t.

Artikel 5 Waarde - Aardkundig waardevol gebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Aardkundig waardevol gebied" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in de gronden voorkomende aardkundige waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag, met uitzondering van de bouwvlakken, niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

5.2.2 Op of in deze gronden mogen, met uitzondering van de bouwvlakken, geen gebouwen worden gebouwd.

5.3 Nadere eisen

n.v.t.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in 5.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de beoogde bescherming van de aardkundige waarden.
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een deskundige op aardkundig gebied.

5.5 Specifieke gebruiksregels

n.v.t.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

n.v.t.

5.7 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

5.7.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Aardkundig waardevol gebied zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, vergraven;
- b. aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, dempen poelen;
- c. opplanten, omzetten van grasland en of bouwland naar boomteelt;
- d. aanleg leidingen dieper dan 1 meter.

5.7.2 Normaal onderhoud

Het verbod als bedoeld in 5.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

5.7.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.7.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.8 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

n.v.t.

5.9 Wijzigingsbevoegdheid

n.v.t.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemene regel m.b.t. ondergronds bouwen

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

7.1.1 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 de gronden waar volgens de desbetreffende regels hoofd- dan wel bijgebouwen zijn toegestaan;
- b. in de berekening van de oppervlakte van de perceelsafhankelijke maxima, wordt de oppervlakte aan ondergrondse bouwwerken meegenomen, voor zover de ondergrondse bebouwing niet onder bovengrondse bebouwing is gesitueerd;
- c. in de berekening van de inhoud van de perceelsafhankelijke maxima bij woningen, wordt de inhoud aan ondergrondse bouwwerken niet meegenomen, voor zover de ondergrondse bebouwing binnen de contouren van de bovengrondse bebouwing is gesitueerd en volledig beneden peil is gesitueerd;
- d. randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn buiten bouwvlakken toegestaan;
- e. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden.

7.1.2 Afwijken ondergrondse bouwdiepte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1.2. sub e voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

7.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en maten

7.2.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 en/of artikel 8 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden;

7.2.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 en/of artikel 47 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 7.2.1 en 7.2.2 van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Luchtvaartverkeerzone 2

8.1.1 Verbod

Binnen de Luchtvaartverkeerzone 2 geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde c.q. voor een hogere bebouwing dan de maximum bouwhoogte van 56 meter boven NAP in verband met de IHCS dat aangeeft het beschermingsgebied van de IHCS. Deze maximum hoogten mogen ook niet worden overschreden door bouwwerken zoals antennes, vlaggenmasten e.d.

8.2 Vrijwaringszone - radar

8.2.1 Verbod

Binnen de 'vrijwaringszone - radar' geldt een bouwverbod voor bouwwerken hoger dan de denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf de radarantenne op 48 +NAP, oplopend met 0,25 graden tot een hoogte van 113 m +NAP op een afstand van 15 km van de radarantenne. Deze maximum hoogten mogen ook niet worden overschreden door bouwwerken zoals antennes, vlaggenmasten e.d..

8.2.2 Afwijken

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 8.2.1 onder de voorwaarde dat de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed.
- b. Voorafgaand aan het verlenen van de vrijstelling dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen van de Minister van Defensie, DGW&T, directie Brabant.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, voor zover niet reeds op grond van een ander artikel een omgevingsvergunning is verleend;
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10.00 m;
- e. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvanger-/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 m;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- g. de regels en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van communicatievoorzieningen, worden vergroot tot niet meer dan 35 m.
- h. Bij de bouw van installaties voor mobiele telecommunicatie gelden de volgende voorwaarden:
 1. het plaatsen van gsm-apparatuur dient zoveel mogelijk gebundeld te worden ("site-sharing"). Indien "sitiesharing" niet mogelijk is gebleken, dient plaatsing van een mast in landschap, stedenbouw en architectuur te worden ingepast;
 2. een basisstation wordt geplaatst op een bestaand bouwwerk, geen gebouw zijnde, hoger dan 15 meter (bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, windmolens viaduct enz.), of op een bestaand "werkgebouw" (d.i. een gebouw zonder woonfunctie, waar geen mensen permanent verzorgd of verpleegd worden, en waar geen kinder- en kleuteropvang plaatsvindt hoger dan 15 meter;
 3. plaatsing op een bestaand woongebouw is alleen mogelijk indien met een radiotechnisch rapport is aangetoond dat een andere locatie vanuit radiotechnisch oogpunt onmogelijk is;
 4. bij plaatsing op een bestaand bouwwerk mag de hoogte van de antenne niet meer dan 6 meter bedragen en moet de afstand van de stralingsbron tot een voor personen toegankelijke ruimte in horizontale richting (recht voor de antenne) ten minste 3 meter bedragen en in verticale richting ten minste 2,5 meter;
 5. indien het basisstation wordt verplaatst op een mast met voet, mag de hoogte van mast/voet en antenne tezamen niet meer dan 40 meter bedragen;
 6. de inhoud van een apparatuurkast bij een basisstation mag niet meer bedragen van 2 m³;

7. plaatsing is niet toegestaan op of nabij een rijksmonument en op of nabij een beeldbepalend pand;
8. plaatsing is niet toegestaan op de gronden met de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur';
9. de waarden van natuur en landschap zoals beschreven in de desbetreffende bestemmingsbepalingen, daardoor niet onevenredig worden aangetast, in die zin dat de locatiekeuze ruimtelijk moet worden onderbouwd, waarbij rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van specifieke natuurwaarden, het bepaalde in de Flora- en faunawet en eventuele invliegfunnels;
10. het bepaalde in hoofdstuk 3 daarbij in acht wordt genomen.

9.2 Afwijken mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de specifieke gebruiksregels voor het toestaan van het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw of tijdelijke woonunit als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies wordt ingewonnen van een, door burgemeester en wethouders aan te wijzen, onafhankelijke deskundige;
- b. de afhankelijke woonruimte mag slechts worden gebruikt voor de huisvesting van één huishouden;
- c. de omgevingsvergunning vervalt zodra de onder a. bedoelde noodzaak is komen te vervallen;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. de een vloeroppervlakte van ten hoogste 80 m² mag worden gebruikt als afhankelijke woonruimte.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemene Wijziging

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

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

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

11.2 Nadere eisen

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

11.3 Wijzigingsbevoegdheid

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

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

11.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Artikel 12 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of te laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals nader is aangeduid in de doeleinden.

Artikel 13 Overige regels

13.1 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

Het is op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders verboden ter plaatse van de aangeduide waarden de volgende werken en/of werkzaamheden buiten het bouwvlak te verrichten:

13.1.1 archeologische verwachtingswaarde

- afgraven, vergraven, egaliseren;
- aanleg van drainage, tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage;
- onderbemalen, graven sloten dieper dan 1 meter;
- verharderen gezamenlijk oppervlakte van minimaal 100 m², aanleg leidingen dieper dan 1 meter.

13.1.2 attentiegebieden ehs

- het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld;
- aanleg van drainage, tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage;
- het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van gezamenlijk meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.

13.1.3 specifieke vorm van groen - groenelement

- diepploegen, indrijven;
- draineren, onderbemalen, graven sloten;
- rooien van beplanting;
- verharderen oppervlakte, aanleg leidingen dieper dan 1 meter;
- tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

13.2 Normaal onderhoud

Het verbod als bedoeld in 13.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. van zodanig geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen aantasting van de aanwezige waarden plaatsvindt;
- c. worden gedaan ter uitvoering van de in artikel 32.1 sub a omschreven doeleinden;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

13.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 13.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de omschrijving, die aan de desbetreffende bestemming is toegekend;
- b. door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de bestaande waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- c. door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de gewenste waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- d. het waterschap is gehoord voor wat betreft waarden die te maken hebben met het watersysteem.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

□

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, 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 tenietgaan 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 tenietgegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in lid 45.2.1 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na 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.

14.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meerder 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 ontheffing verlenen.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

"Regels van het Wijzigingsplan Woningbouw Klein Brembrood 14, Calfven".