

**HOF VAN GRANENDONCK TE
SOERENDONK**

Planregels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	17
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	19
Artikel 3	Agrarisch	19
Artikel 4	Agrarisch met waarden	22
Artikel 5	Bos	26
Artikel 6	Gemengd	29
Artikel 7	Groen	32
Artikel 8	Groen - Landschapspark	35
Artikel 9	Natuur	39
Artikel 10	Verkeer	42
Artikel 11	Water	44
Artikel 12	Wonen	45
Artikel 13	Leiding - Olie	49
Artikel 14	Leiding - Riool	51
Artikel 15	Leiding - Water	53
Artikel 16	Waarde - Archeologie	55
Artikel 17	Waterstaat - Waterbergingsgebied	58
Artikel 18	Waterstaat - Waterlopen	60
Hoofdstuk 3	Algemene regels	61
Artikel 19	Anti-dubbeltelbepaling	61
Artikel 20	Algemene bouwregels	62
Artikel 21	Algemene aanduidingsregels	63
Artikel 22	Algemene afwijkingsregels	65
Artikel 23	Algemene wijzigingsregels	66
Artikel 24	Algemene procedureregels	67
Artikel 25	Algemene nadere eisen	68
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	69
Artikel 26	Overgangsrecht	69
Artikel 27	Slotregel	70
Bijlagen		71
Bijlage 1	Evenementen en bijzondere activiteiten	72
Bijlage 2	Bouwkundig peil complex Hof van Cranendonck	73
Bijlage 3	Compensatie fase 1	74
Bijlage 4	Compensatie fase 2	75
Bijlage 5	Staat van bedrijfsactiviteiten	76
Bijlage 6	Gemeentelijke monumenten	77

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Hof van Cranendonck te Soerendonk' met identificatienummer NL.IMRO.1706.BPBG3028-ONT1 van de gemeente Cranendonck;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt;

1.6 afhankelijke woonruimte:

een bijbehorend bouwwerk bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.7 afrasteringen:

afscheiding in de vorm van een open hekwerk of draadwerk;

1.8 agrarische doeleinden:

(niet)-bedrijfsmatige agrarische activiteiten waar binnen uitsluitend of overwegend door bewerking van de natuurlijke en/of aangelegde bodem en/of door het houden van vee arbeid wordt verricht ter verkrijging van plantaardige en/of dierlijke producten

1.9 archeologisch monument:

een terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 door het Rijk is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.10 archeologisch onderzoek:

een onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie;

1.11 archeologisch verwachtingsvol gebied:

door burgemeester en wethouders aangewezen terrein waarvan op grond van historische gegevens of door archeologische vondsten en onderzoek vermoed wordt dat het van algemeen belang is wegens zijn betekenis voor de archeologische monumentenzorg;

1.12 archeologische deskundigen:

professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;

1.13 archeologische waarden:

waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

1.14 bebouwing:

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

1.15 bebouwingsconcentratie:

een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, dan wel een vlakvormige verzameling van gebouwen bij een kruispunt van wegen in het buitengebied, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties;

1.16 bebouwingspercentage:

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein (bouwperceel, bestemmingsvlak etc.) aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, ondergrondse bouwwerken daarin niet meegerekend;

1.17 bed & breakfast:

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan logerende gasten;

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 één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.21 beperkt kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.22 Besluit externe veiligheid inrichtingen:

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

1.23 bestaand:

1. ten aanzien van bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

2. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.24 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.25 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.26 bijbehorend bouwwerk

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

1.28 bijzondere activiteiten

activiteiten, plaatsvindend op de op de verbeelding aangegeven gronden welke zijn voorzien van de functie aanduiding 'bijzondere activiteiten toegestaan', met een tijdelijk karakter. De bijzondere activiteit is passend binnen het reguliere gebruik en het programma en concept van Hof van Cranendonck zoals nader bepaald in artikel 6, maar wordt onderscheiden van het reguliere gebruik, omdat de activiteit maximaal 3.000 extra bezoekers mag aantrekken, boven de reguliere capaciteit. Een toelichting is opgenomen in bijlage 1 en daarmee onlosmakelijk deel uitmakend van deze planregels. Met dien verstande dat popfestivals niet zijn toegestaan.

1.29 biotoop:

leefgebied ten behoeve van specifieke diersoorten;

1.30 bos:

elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en recreatie;

1.31 bosbeheer:

het geheel van planning, uitvoering en evaluatie van de maatregelen die nodig zijn om een bos in stand te houden en de maatschappelijk gewenste functies van het bos optimaal te realiseren;

1.32 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.33 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.34 bouwlaag:

het doorlopende geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw, zolder en vliering;

1.35 bouwperceel:

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

1.36 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.37 bouwvlak:

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

1.38 bouwwerk:

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

1.39 brutovloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor de functies welke genoemd zijn in artikel 6.1 van deze planregels, inclusief de daarbij behorende magazijnen, bergingen, verblijfsruimten en kantoren ondergeschikt aan de functie, ;

1.40 coffeeshop:

een horeca-inrichting waar handel in of gebruik van softdrugs plaatsvindt;

1.41 congrescentrum:

gebouw met een gebruiksfunctie voor de samenkomst van mensen ten behoeve culturele, educatieve of commerciële doeleinden;

1.42 cultuur en ontspanning:

gebruik van gronden voor culturele verrijking en geestelijke en/of lichamelijke ontspanning;

1.43 cultuurhistorische waarde:

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

1.44 detailhandel:

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

1.45 detailhandel perifeer:

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden);

1.46 dienstverlening:

het verlenen van diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek (al dan niet door middel van een baliefunctie), met uitzondering van een seksinrichting;

1.47 ecologische verbindingszone:

zone die dienst doet als verspreidingsgebied respectievelijk migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. Aanleg van verbindingszones heeft als doel barrières tussen gebieden op te heffen;

1.48 educatieve recreatieve verblijfsvoorziening:

een niet permanente educatieve recreatieve verblijfsvoorziening gericht op (de overdracht van) kennis met mogelijkheid tot overnachting in een tent of tentwagen gedurende een begrensd aantal weken per jaar;

1.49 entreevoorziening:

bouwwerk dat door zijn uiterlijke verschijningsvorm een toegang vormt;

1.50 evenement:

een vorm van recreatief medegebruik inhoudende een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de openlucht, of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve (waaronder mede begrepen hippische evenementen) of daarmee gelijk te stellen activiteiten, passend binnen het programma en het concept van Hof van Cranendonck zoals nader aangegeven in bijlage 1 en daarmee onlosmakelijk deel uitmakend van deze planregels, met dien verstande dat popfestivals en nachtverblijf niet is toegestaan;

1.51 evenemententerrein:

gronden die op de verbeelding nader zijn aangegeven voor de uitvoering van evenementen;

1.52 extensief recreatief medegebruik:

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

1.53 exploitant:

persoon die een zaak uitbaat, leiding heeft over bedrijfsactiviteiten, en in dit kader onder één rechtspersoon valt die de totale inrichting Hof van Cranendonck exploiteert

1.54 exploitatie:

zaken en werkzaamheden die het mogelijk maken dat alle activiteiten, die voor de instandhouding nodig zijn, uitgevoerd kunnen worden;

1.55 functie:

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

1.56 gebouw:

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

1.57 gemeentelijk monument:

een bij besluit van de gemeente aangewezen monument;

1.58 gemengde doeleinden:

doeleinden ten behoeve van een verblijfs- en recreatieoord met tevens voorzieningen voor zakelijke arrangementen;

1.59 geometrische plaatsbepaling:

locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem;

1.60 growshop:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.61 half open / gesloten landschap:

landschap met onderbrekende lijnelementen in de vorm van bomen en struiken;

1.62 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.63 horeca:

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van of het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken of het exploiteren van zaalaccommodatie of nachtverblijf, een en ander gepaard gaande met dienstverlening. Tot de hieronder genoemde begrippen Horeca 1 tot en met Horeca 5 worden mede begrepen de niet genoemde, maar naar aard, omvang en uitstraling op het woon- en leefmilieu vergelijkbare horecasoorten:

horeca 1 (winkelgebonden daghoreca)

vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm en openingstijden aansluiten bij winkelvoorzieningen en waarbij de activiteiten primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren of alcoholische en niet-alcoholische dranken voor nuttiging al dan niet ter plaatse, zoals broodjeszaken, ijssalons, eethuisjes en lunchrooms;

horeca 2 (logiesverstrekkers)

vormen van horeca-activiteiten (met daarbij inbegrepen ondergeschikte kantoorfunctie en detailhandel) die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, zoals, hotels, hotelappartementen en pensions.

horeca 3 (maaltijd- en spijsverstrekkers)

vormen van horeca-activiteiten (met daarbij inbegrepen ondergeschikte kantoorfunctie en detailhandel) die primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden voor consumptie al dan niet ter plaatse alsmede daaraan ondergeschikt het verstrekken van licht-alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's, grand cafés, cafetaria's, automatieken en afhaalhoreca. Horeca 1 is hieronder inbegrepen;

horeca 4 (drankverstrekkers)

vormen van horeca-activiteiten (met daarbij inbegrepen ondergeschikte kantoorfunctie en detailhandel) die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken voor gebruik ter plaatse van alcoholische en niet alcoholische dranken, zoals cafés en bars. Horeca 1 is hieronder inbegrepen;

horeca 5 (zware horeca)

vormen van horeca-activiteiten (met daarbij inbegrepen ondergeschikte kantoorfunctie en detailhandel) die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig gelegenheid bieden van dansen op elektrisch versterkte muziek alsmede op het ter plaatse nuttigen van alcoholische en niet-alcoholische dranken en etenswaren, en waarvan de exploitatie een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals discotheken, nachtclubs en dancings;

1.64 hotelappartementen:

hotelvoorziening, waarbij de centrale voorzieningen zoals een receptie en wellness op nabije afstand zijn gelegen;

1.65 houtproductie:

het voortbrengen van hout op bedrijfsmatige wijze door een mede daarop afgestemd duurzaam beheer van bos;

1.66 huishouden:

een aantal aan elkaar door familie- of daarmee gelijk te stellen band gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde voorzieningen in één woning (bijvoorbeeld een gezin, een gezin met inwonende ouders of een woongroep);

1.67 hydrologische waarden:

gronden met een betekenis binnen het watersysteem van het plangebied als infiltratiegebied, intermediair gebied en/of kwelgebied;

1.68 kampeermiddel:

1. een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een stacaravan valt hier niet onder;

1.69 kampeerplaats:

standplaats voor één kampeermiddel of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen;

1.70 kampeerterein:

een terrein tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen en trekkershutten;

1.71 kantoor:

een ruimte die dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten welke ondergeschikt zijn aan functies zoals genoemd in artikel 6.1 van de planregels en waarbij afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord worden gestaan en geholpen;

1.72 kiss & ride zone:

een kortparkeervoorziening, bestemd voor het laten stilstaan van een voertuig ten behoeve van het onmiddellijk laten in- en uitstappen van personen, specifiek bedoeld voor het halen en brengen van personen;

1.73 kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.74 kunstobject:

een overig bouwwerk of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten;

1.75 kunstwerken:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke;

1.76 landschapselementen:

landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk waardevolle elementen in het landschap, zoals onder andere houtopstanden, bomen, houtwallen en singels of andere natuurlijke elementen anders dan opgaande beplanting zoals moerasjes, poelen en steilranden welke geen agrarische productiefunctie hebben;

1.77 landschappelijke inpassing:

inpassing in het omringende landschap door bij de situering in te spelen op de landschappelijke kenmerken en/of door het gebruik van beplanting die past bij het landschapstype ter plaatse, om de bebouwing minder nadrukkelijk in het landschap te plaatsen;

1.78 landschapspark:

voor publiek toegankelijk gebied ter inpassing van belendende versterking, bestemd voor groene landschapselementen en beperkte landbouwactiviteiten als het verbouwen van lage vergeten groenten en lage landbouwgewassen en het laten grazen van oude veerassen;

1.79 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.80 lawaaisport:

een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingslawaai wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)vliegsport; de jachtsport wordt hier niet onder begrepen;

1.81 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, (sociaal-)medische, (sociaal-)culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, waaronder mede begrepen een museum, een kinderdagverblijf en peuterspeelzaal, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.82 mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

1.83 microbrouwerij:

bedrijf dat zich toelegt op het op beperkte schaal ambachtelijk brouwen van bier met een maximum van 6000 hectoliter per jaar;

1.84 multifunctionele zaal:

zaal welke geschikt is voor meerdere doeleinden, onder andere voor theater, streekmarkt, congressen en overige overdekte bijzondere activiteiten;

1.85 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.86 NAP:

Normaal Amsterdams Peil;

1.87 nadere eis:

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.88 natuurbeheer:

handelingen die tot doel hebben de natuurkundige waarde in stand te houden of te versterken;

1.89 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.90 nevenactiviteit:

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel of bouwvlak;

1.91 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, openbare sanitaire voorzieningen, telefooncellen, collectieve energievoorzieningen (o.a. warmtepompen) en apparatuur voor telecommunicatie;

1.92 ondergeschikt bouwdeel:

bouwdeel van beperkte afmetingen, dat buiten de gevel of het dakvlak van een bouwwerk uitsteekt en niet gericht is op vergroting van het oppervlakte zoals dakgoten, dakoverstekken, regenafvoerpijpen, rookgasafvoeren, schoorstenen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels en balkons;

1.93 ondergeschikte detailhandel:

bepaalde, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten en ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit;

1.94 ondergeschikte functie:

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel of bouwvlak;

1.95 ondergeschikte horeca:

een horecavoorziening bij en ondersteunend aan een andere functie dan horeca, waar men ten behoeve van de andere functie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

1.96 ondergeschikte kantoren:

kantoren die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten en ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit;

1.97 ondergronds bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde peil;

1.98 ondergronds bouwwerk:

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

1.99 ondergrondse parkeergarage:

ondergrondse, of deels ondergrondse, gebouwde voorziening bestemd voor het parkeren van (motor)voertuigen;

1.100 ontmoetingsplaats:

plaats waar mensen elkaar treffen;

1.101 ontsluiting:

weg of weggedeelte ten behoeve van de routing van het verkeer dat het plangebied in komt of verlaat;

1.102 opslag ten behoeve van onderhoud landschapspark:

opslag van materiaal en/of materieel ten behoeve van het onderhoud en instandhouding van het landschap, alsmede voorzieningen ten behoeve van de stalling van taxi's en bussen ten dienste van de inrichting;

1.103 overig bouwwerk:

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

1.104 pand:

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

1.105 pension:

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

1.106 perceel:

een aaneengesloten samenhangend stuk grond;

1.107 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding, waaronder in ieder geval begrepen prostitutiebedrijf en raamprostitutie;

1.108 recreatief medegebruik:

die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik in principe ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

1.109 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.110 smartshop:

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

1.111 stedenbouwkundig beeld:

ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de aansluitende terreinen, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen;

1.112 streekgebonden producten:

agrarisch gerelateerde producten, gemaakt met grondstoffen die als streekeigen worden beschouwd en/of volgens streektraditie geteelde producten en/of producten die volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van een bepaalde regio wordt geproduceerd;

1.113 technische voorzieningen:

gebouwgebonden samenstelling van alle bestanddelen van een installatie, waaronder de isolatie-kenmerken daarvan, die is bedoeld voor het verwarmen, koelen, venti-leren, of het voorzien van warmwater, of een combinatie daarvan, van een gebouw of een gedeelte daarvan;

1.114 trichterschirm:

inklapbare parasol ter bescherming voor zon en neerslag;

1.115 verblijfsrecreatie:

bedrijfsmatige exploitatie van recreatie, waarbij gerecreëerd wordt in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, hotel, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

1.116 vergeten groenten:

Groente-soorten, die in de loop van de eeuwen in vergetelheid zijn geraakt, zoals aardperen, kardoer, groenlof, crosnes, suikerwortel en brave hendrik;

1.117 Verordening ruimte:

Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant, vastgesteld op 19 maart 2014 door Provinciale Staten;

1.118 vloeroppervlak(te):

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.119 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

1. gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
2. gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

1.120 voorzieningen van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer, riolering, straatvoorzieningen waaronder voorzieningen voor afvalstoffen en straatmeubilair;

1.121 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, en waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten et cetera.

1.122 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.123 wellnesscentrum:

een centrum met daarin sauna- en massagefaciliteiten, zwembad, fitnessvoorzieningen alsmede oefen- en lesruimten ten behoeve van de lichamelijke oefening, cosmetische voorzieningen;

1.124 wet/wettelijke regeling:

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.125 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse / voorste / achterste bouwperceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse / voorste/ achterste bouwperceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

de gezamenlijke oppervlakten van de gebouwen, die op hetzelfde bouwperceel zijn of mogen worden opgericht op grond van de verleende vergunning of zijn opgericht op grond van artikel 2.3 lid 1 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3 van bijlage 2 Besluit omgevingsrecht, met inbegrip van de oppervlakten van (gedeelte van) gebouwen die volledig onder peil zijn gelegen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 de lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken of de harten van de scheidsmuren;

2.9 de verticale diepte van een bouwwerk:

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt (bovenkant vloer) van het bouwwerk, de fundering, alsmede installaties als pompputten en liftputten niet meegerekend, loodrecht naar beneden gemeten;

2.10 bouwkundig peil:

1. ten aanzien van het bepalen van het peil geldt het bepaalde onder 2 en 3, met uitzondering van de gebouwen op de verbeelding aangeduid met de specifieke bouwaanduiding 1. Voor betreffende gebouwen geldt het peil voor de onderscheidende bouwdelen zoals dit is aangegeven in bijlage 2 van deze planregels;
2. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
3. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte terrein;

2.11 ondergeschikte delen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. agrarische doeleinden;
2. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
3. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' het behoud van de historische verkavelingsstructuur en kleinschaligheid van het landschap;
4. extensief recreatief medegebruik;

met daarbij behorende:

5. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
6. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;
7. voorzieningen van algemeen nut;
8. onverharde paden en wegen;
9. ontsluitingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

Op en in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor algemeen nut en overige bouwwerken worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut

De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut bedraagt maximaal 3,25 meter en de gezamenlijke oppervlakte maximaal 15 m².

3.2.3 Overige bouwwerken

Het oprichten van overige bouwwerken op en in grond is toegestaan ten behoeve van:

1. het agrarisch grondgebruik met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingsen maximaal 1,5 m bedraagt;
2. het extensief recreatief medegebruik zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.
3. de erf- en perceelsafscheidingsen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Grotere hoogte erf- en perceelsafscheidingsen

Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder 1 teneinde voor erf- en perceelsafscheidingsen een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
2. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast. Dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
3. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in artikel 3.1 omschreven waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Historische verkavelingsstructuur

Het behoud, herstel en ontwikkeling van de historische verkavelingsstructuur van het landschap houdt in dat het beleid is gericht op het herstel van de historische verkavelingsstructuur van het landschap.

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen:

1. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
2. voor lawaaisporten;
3. voor verblijfsrecreatie;
4. voor evenementen;
5. voor horecadooelenden;
6. voor detailhandel;
7. voor het realiseren van paardenbakken;
8. voor het oprichten van sleufsilos;
9. bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

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

3.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op en in de voor "Agrarisch" bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in het schema onder artikel 3.5.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder artikel 3.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan vergunning is verleend;
2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
3. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.5.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in artikel 3.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in artikel 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder artikel 3.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.5.4 Schema omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	1. het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden;
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m ²	1. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik;

	<p>2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden;</p> <p>3. De voorgenomen ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Om de aard en omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen, dient advies te worden ingewonnen bij het Waterschap.</p>
het vellen of rooien van houtgewas	er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden. Dit houdt in dat de aanwezige landschapselementen niet onevenredig mogen worden aangetast;
<p>ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden':</p> <ul style="list-style-type: none"> - het beplanten van gronden met houtgewas, voorzover het houtgewas betreft dat hoger opgaat dan 1 meter; - het wijzigen van het verkavelingspatroon door middel van het graven en dempen van sloten; - het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem. 	er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging ten behoeve van Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden behorende tot de bestemming "Agrarisch" geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming "Natuur", indien en voor zover de gronden worden ingericht en beheerd als natuurgebied, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de inrichting dient zodanig te zijn dat de belendende agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
2. de eigenaar is bereid en in staat om het terrein als natuurgebied in te richten;
3. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de beoogde nieuwe functie;
4. de regels van de bestemming "Natuur", zoals opgenomen in dit plan, worden van toepassing verklaard.

3.6.2 Wijziging ten behoeve van Groen - Landschapspark

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden behorende tot de bestemming "Agrarisch" geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming "Groen - Landschapspark", indien en voor zover de gronden worden ingericht en beheerd als "Groen - Landschapspark", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de inrichting dient zodanig te zijn dat de belendende agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
2. de eigenaar is bereid en in staat om het terrein als landschapspark in te richten;
3. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de beoogde nieuwe functie;
4. de regels van de bestemming "Groen - Landschapspark", zoals opgenomen in dit plan, worden van toepassing verklaard.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

1. agrarische doeleinden;
2. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden;
3. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
4. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' het behoud van de historische verkavelingsstructuur en kleinschaligheid van het landschap;
5. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem;
6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten': het behoud van de biotoop van amfibieën, kleine zoogdieren, planten, dagvlinders, (struweel)vogels;
7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - overflow parkeren': tijdelijke parkeervoorzieningen uitsluitend als zodanig in gebruik ten tijde van evenementen, alsmede de bijbehorende landschappelijke inpassing;
8. extensief recreatief medegebruik;

met daarbij behorende:

9. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
10. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;
11. voorzieningen van algemeen nut;
12. onverharde paden en wegen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Op en in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor algemeen nut en overige bouwwerken worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut

De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut bedraagt maximaal 3,25 meter en de gezamenlijke oppervlakte maximaal 15 m².

4.2.3 Overige bouwwerken

Het oprichten van overige bouwwerken is toegestaan ten behoeve van:

1. het agrarisch grondgebruik met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingsen maximaal 1,5 m bedraagt;
2. de erf- en perceelsafscheidingsen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
3. het extensief recreatief medegebruik zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.

4.2.4 Aanduiding 'archeologische waarden'

Ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' zijn bouwwerken niet toegestaan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Grotere hoogte erf- en perceelsafscheidings

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder 1, teneinde voor erf- en perceelsafscheidings een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
2. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
3. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in artikel 4.1 omschreven waarden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Parkeerterrein en landschappelijke inpassing

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – overflow parkeren', is parkeren toegestaan, met dien verstande dat 20% van de aangewezen gronden (half)verhard mogen worden.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Voorafgaande aan de ingebruikname van het parkeerterrein zoals genoemd in 4.4.1. moet voldaan worden aan de voorwaardelijke verplichting dat de realisatie van de landschappelijke inpassing gerealiseerd is.

4.4.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen:

1. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
2. voor lawaaisporten;
3. voor verblijfsrecreatie;
4. voor evenementen;
5. voor horecadoeleinden;
6. voor detailhandel;
7. voor het realiseren van paardenbakken;
8. voor het oprichten van sleufsilos;
9. bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

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

4.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op en in de voor "Agrarisch met waarden" bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in het schema onder artikel 4.5.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

4.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder artikel 4.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan vergunning is verleend;
2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
3. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

4.5.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in artikel 4.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in artikel 4.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder artikel 4.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

4.5.4 Schema omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	1. het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen; 2. er mag geen onherstelbare schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden aangeduid met 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten';
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m ²	1a. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; 1b. een uitzondering geldt voor de gronden welke zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - overflow parkeren'; 2. er mag geen onherstelbare schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden aangeduid met 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten'; 3. De voorgenomen ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Om de aard en omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen, dient advies te worden ingewonnen bij het Waterschap.
het vellen of rooien van houtgewas	er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden. Dit houdt in dat de aanwezige landschapselementen niet onevenredig mogen worden aangetast;
uitsluitend voor zover het betreft de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten': - het dempen van poelen, sloten en greppels; - het diepwoelen en diepploegen van de grond;	1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering; 2. er mag geen onherstelbare schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden aangeduid met 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten';
ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': - het beplanten van gronden met houtgewas, voorzover het houtgewas betreft dat hoger opgaat dan 1 meter; - het wijzigen van het verkavelingspatroon door middel van het graven en dempen van sloten; - het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem.	er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 *Wijziging ten behoeve van Natuur*

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden behorende tot de bestemming "Agrarisch met waarden" geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming "Natuur", indien en voor zover de gronden worden ingericht en beheerd als natuurgebied, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de inrichting dient zodanig te zijn dat de belendende agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
2. de eigenaar is bereid en in staat om het terrein als natuurgebied in te richten;
3. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
4. de regels van de bestemming "Natuur", zoals opgenomen in dit plan, worden van toepassing verklaard.

4.6.2 *Wijziging ten behoeve van Groen - Landschapspark*

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden behorende tot de bestemming "Agrarisch met waarden" geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming "Groen - Landschapspark", indien en voor zover de gronden worden ingericht en beheerd als "Groen - Landschapspark", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de inrichting dient zodanig te zijn dat de belendende agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
2. de eigenaar is bereid en in staat om het terrein als landschapspark in te richten;
3. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de beoogde nieuwe functie;
4. de regels van de bestemming "Groen - Landschapspark", zoals opgenomen in dit plan, worden van toepassing verklaard.

Artikel 5 **Bos**

5.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor "Bos" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. bosbouw en houtproductie;
2. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
3. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
4. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande half open/ gesloten landschappen;
5. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
6. de instandhouding en ontwikkeling van ecologische verbindingzone;
7. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' het behoud van de historische verkavelingsstructuur en kleinschaligheid van het landschap;
8. extensief recreatief medegebruik;

met daarbij behorende:

9. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
10. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;
11. voorzieningen van algemeen nut;
12. agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer;
13. onverharde paden en wegen.

5.2 **Bouwregels**

5.2.1 *Algemene bouwregels*

Op en in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor algemeen nut en overige bouwwerken worden gebouwd.

5.2.2 *Gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut*

De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut bedraagt maximaal 3,25 meter en de gezamenlijke oppervlakte maximaal 15 m².

5.2.3 *Overige bouwwerken*

Het oprichten van overige bouwwerken is toegestaan ten behoeve van:

1. voorzieningen van algemeen nut met dien verstande dat:
 - a. de bouwhoogte maximaal 2 m bedraagt;
 - b. in afwijking van het bepaalde onder a, de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van informatievoorzieningen, entreevoorzieningen dan wel schuilvoorzieningen maximaal 3 m bedraagt;
2. het extensief recreatief medegebruik zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m;
3. een gezamenlijke oppervlakte per aaneengesloten bestemmingsvlak van maximaal 15 m².

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5.2.1 ten behoeve van de realisatie van gebouwen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt niet ondergronds gebouwd;
2. de oppervlakte van een gebouw maximaal 50 m² bedraagt;
3. de goothoogte van een gebouw maximaal 3,25 meter bedraagt;
4. de bouwhoogte van een gebouw maximaal 4 meter bedraagt;
5. de afwijking leidt niet tot een aantasting van de in artikel 5.1 omschreven waarden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of opstallen:

1. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
2. voor lawaaisporten;
3. voor verblijfsrecreatie;
4. voor evenementen;
5. voor horecadooelenden;
6. voor detailhandel;
7. voor het realiseren van paardenbakken;
8. voor het oprichten van sleufsilos;
9. bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

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

5.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op en in de voor "Bos" bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in het schema onder artikel 5.5.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

5.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder artikel 5.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan vergunning is verleend;
2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
3. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

5.5.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in artikel 5.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in artikel 5.1 ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder artikel 5.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

5.5.4 Schema omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
het verwijderen van houtopstanden	1. deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de houtsingels en verspreide kwetsbare houtopstanden binnen de als 'cultuurhistorische waarden' aangegeven gronden; dit betekent dat er geen onherstelbare schade mag plaatsvinden aan de waardevolle landschapselementen;
het diepplougen en diepwoelen van de bodem	deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer;
het graven, ophogen en egaliseren van de bodem.	1. deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer; 2. de werkzaamheden mogen niet leiden tot

	<p>een onevenredige aantasting van het reliëf</p> <p>3. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de houtsingels en verspreide kwetsbare houtopstanden binnen de als 'cultuurhistorische waarden' aangegeven gronden; dit betekent dat er geen onherstelbare schade mag plaatsvinden aan de waardevolle landschapselementen;</p>
<p>het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen</p>	<p>1. de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik;</p> <p>2. de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden;</p> <p>3. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de houtsingels en verspreide kwetsbare houtopstanden binnen de als "cultuurhistorische waarden" aangegeven gronden. Dit betekent dat er geen onherstelbare schade mag plaatsvinden aan de waardevolle landschapselementen;</p>
<p>het aanbrengen van ondergrondse leidingen</p>	<p>1. er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden</p> <p>2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de houtsingels en verspreide kwetsbare houtopstanden binnen de als 'cultuurhistorische waarden' aangegeven gronden. Dit betekent dat er geen onherstelbare schade mag plaatsvinden aan de waardevolle landschapselementen;</p>
<p>ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden':</p> <ul style="list-style-type: none"> - het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven; - het graven en dempen van waterpartijen en watergangen. 	<p>er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.</p>

Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor gemengde doeleinden, met dien verstande dat de hieronder genoemde functies onder één bedrijfsmatige exploitatie dienen te worden uitgevoerd. Onder gemengde doeleinden kunnen de volgende functies worden begrepen:

1. een wellnesscentrum;
2. horeca in de categorie 1 tot en met 4, met dien verstande dat ten hoogste één hotel met maximaal 142 kamers is toegestaan;
3. een microbrouwerij;
4. multifunctionele zaal, met dien verstande dat maximaal 1.100 stoelen zijn toegestaan;
5. maatschappelijke voorzieningen;
6. ter plaatse van de aanduiding:
 - a. 'specifieke vorm van gemengd – horeca' uitsluitend horeca in de categorie 3;
 - b. 'specifieke vorm van gemengd - hotelappartementen' uitsluitend maximaal 12 hotelappartementen;
 - c. 'bijzondere activiteiten toegestaan' bijzondere activiteiten;
 - d. 'specifieke vorm van gemengd - stalling en opslag landschapspark' uitsluitend opslag ten behoeve van het landschapspark alsmede stalling voor bussen en taxi's ten behoeve van gemengde doeleinden;
 - e. 'specifieke vorm van gemengd - ondergronds bouwen toegestaan' een ondergrondse parkeergarage en overige ondergrondse bouwwerken;
 - f. 'specifieke vorm van gemengd - parkeren' 12 parkeerplaatsen;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – kiss & ride' een kortparkeervoorziening voor kiss & ride ;
 - h. 'specifieke vorm van waarde - monument gemeente' voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden;
7. kantoren;
8. detailhandel;
9. extensief recreatief medegebruik;

Met daarbij behorende:

10. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
11. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;
12. voorzieningen van algemeen nut;
13. groenvoorzieningen;
14. (on)verharde paden en wegen;
15. ontsluitingen;
16. pleinen en erven;
17. facilitaire voorzieningen;
18. technische voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 6.1 omschreven functies en met inachtneming van de volgende regels:

1. binnen het bouwvlak zijn toegestaan:
 - a. gebouwen;
 - b. ondergrondse bouwwerken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - ondergronds bouwen toegestaan';
 - c. overige bouwwerken;
2. buiten het bouwvlak zijn toegestaan:
 - a. ondergrondse bouwwerken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - ondergronds bouwen';
 - b. overige bouwwerken;
 - c. gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut;

3. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' respectievelijk 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
4. het maximale bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
5. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 1' mag het gezamenlijke brutovloeroppervlak (bvo) van de in de tabel onder 6 genoemde functies, maximaal 32.216 m² bedragen, ;
6. onderstaande tabel bepaalt het maximale toegestane brutovloeroppervlak per functie, met inachtneming van het totale gezamenlijke brutovloeroppervlak als bedoeld onder 5:

Functie	Maximaal Brutovloeroppervlak (BVO)
Horeca 2	12.050 m ²
Horeca 3	1.200 m ²
Horeca 4	670 m ²
Multifunctionele zaal	11.295 m ²
Detailhandel	495 m ²
Wellness	875 m ²
Maatschappelijke voorzieningen	1.801 m ²
Microbrouwerij	590 m ²
Kantoren	710 m ²
Vergader- en congreszalen	2.530 m ²

6.2.2 Gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut

De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut bedraagt maximaal 3,25 meter en de gezamenlijke oppervlakte maximaal 15 m².

6.2.3 Ondergronds bouwen

Ten behoeve van ondergronds bouwen bedraagt de verticale diepte maximaal 8,5 meter.

6.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 meter;
2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
3. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevellijn van een gebouw maximaal 2 meter, met uitzondering van erfafscheidingen gekeerd naar de openbare weg, waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt;
4. de bouwhoogte van trichterschirmen bedraagt maximaal 6,5 meter;
5. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 5,5 meter;
6. de gezamenlijke oppervlakte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 30 m², met uitzondering van trichterschirmen welke een gezamenlijke oppervlakte mogen hebben van maximaal 2.000 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 6.2.1. onder 6 ten behoeve van het verhogen van het maximale toegestane aantal m² brutovloeroppervlak met 10% per functie, met inachtneming van het totale gezamenlijke brutovloeroppervlak als bedoeld onder artikel 6.2.1. onder 5, met dien verstande dat:

1. dat inzicht wordt gegeven in verkeersaantrekkende werking;
2. dat wordt aangetoond dat het wegnen de extra capaciteit aankan;
3. dat wordt aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is, of beschikbaar wordt gemaakt;
4. dat voldaan wordt aan de wettelijke criteria ten behoeve van akoestiek, luchtkwaliteit, stikstofdepositie.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Monumenten

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – monument gemeente' staat bij het gebruik van de gronden en het gebouw de bescherming van de cultuurhistorische waarden voorop en zijn de bepalingen van de gemeentelijke monumentenverordening van toepassing, zoals van kracht ten tijde van de vaststelling van het plan.

6.4.2 voorwaardelijke verplichting compensatie

- a. Voorafgaande aan de ingebruikname van de bebouwing welke op de verbeelding is voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding 1' met de functies zoals omschreven onder 6.1 moet voldaan worden aan de voorwaardelijke verplichting dat de compenserende maatregelen fase 1, zoals weergegeven in bijlage 3 dienen te zijn gerealiseerd.
- b. Voorafgaande aan de ingebruikname van de bebouwing welke op de verbeelding is voorzien van de specifieke bouwaanduiding 2 met de functies zoals omschreven onder 6.1 moet voldaan worden aan de voorwaardelijke verplichting dat de compenserende maatregelen fase 2, zoals weergegeven in bijlage 4 dienen te zijn gerealiseerd.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of opstallen:

1. voor buitenopslag van materialen en producten;
2. als coffeeshop;
3. bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
4. voor evenementen, behoudens het bepaalde in 6.1;
5. voor kantoren en detailhandel, behoudens het bepaalde in 6.1;
6. als growshop;
7. als groothandel;
8. voor handel in softdrugs;
9. voor perifere detailhandel;
10. als smartshop;
11. voor wonen.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. groenvoorzieningen;
2. extensief recreatief medegebruik;
3. verharde en onverharde paden;
4. speelvoorzieningen;
5. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' het behoud van de historische verkavelingsstructuur en kleinschaligheid van het landschap;

met daaraan ondergeschikt:

6. verhardingen;

met daarbij behorende:

7. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
8. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;
9. voorzieningen van algemeen nut.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

Op en in deze gronden mogen alleen gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor algemeen nut en overige bouwwerken worden gebouwd.

7.2.2 Gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut

De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut bedraagt maximaal 3,25 meter en de gezamenlijke oppervlakte maximaal 15 m².

7.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

1. de hoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 5 meter ;
2. de hoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter, met uitzondering van lichtmasten die een hoogte mogen hebben van maximaal 9 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 voor de plaatsing van gebouwen ten behoeve van ontmoetingsplaatsen, mits:

1. de oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt;
2. de hoogte maximaal 3 meter bedraagt.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of opstallen:

1. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
2. voor lawaaisporten;
3. voor verblijfsrecreatie;
4. voor evenementen;
5. voor horecadooelenden;
6. voor detailhandel;
7. voor het realiseren van paardenbakken;
8. voor het oprichten van sleuvsilo's;
9. bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

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

7.5.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op en in de voor "Groen" bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in het schema onder artikel 7.5.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

7.5.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder artikel 7.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan vergunning is verleend;
2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
3. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

7.5.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in artikel 7.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in artikel 7.1 ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder artikel 7.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

7.5.4 Schema omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
het verwijderen van houtopstanden	1. deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de houtsingels en verspreide kwetsbare houtopstanden binnen de als 'cultuurhistorische waarden' aangegeven gronden; dit betekent dat er geen onherstelbare schade mag plaatsvinden aan de waardevolle landschapselementen;
het diepploegen en diepwoelen van de bodem	deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer;
het graven, ophogen en egaliseren van de bodem.	1. deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer; 2. de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het reliëf 3. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de houtsingels en verspreide kwetsbare houtopstanden binnen de als 'cultuurhistorische waarden' aangegeven gronden; dit betekent dat er geen onherstelbare schade mag plaatsvinden aan de waardevolle landschapselementen;
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen	1. de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; 2. de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden; 3. er mag geen onevenredige aantasting

	<p>plaatsvinden van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de houtsingels en verspreide kwetsbare houtopstanden binnen de als "cultuurhistorische waarden" aangegeven gronden. Dit betekent dat er geen onherstelbare schade mag plaatsvinden aan de waardevolle landschapselementen;</p>
<p>het aanbrengen van ondergrondse leidingen</p>	<p>1. er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de houtsingels en verspreide kwetsbare houtopstanden binnen de als 'cultuurhistorische waarden' aangegeven gronden. Dit betekent dat er geen onherstelbare schade mag plaatsvinden aan de waardevolle landschapselementen;</p>
<p>ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': - het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven; - het graven en dempen van waterpartijen en watergangen.</p>	<p>er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.</p>

Artikel 8 Groen - Landschapspark

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen - Landschapspark" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. landschapspark;
2. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-landschapspark: fiets-voetpad', uitsluitend een verhard fiets- en voetpad;
4. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' een evenemententerrein;
5. ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling' een fietsenstalling;
6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen- landschapspark – educatieve recreatieve verblijfsvoorziening' een niet permanente verblijfsvoorziening;
7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-landschapspark – monument gemeente' het behoud van het ter plaatse aanwezige gemeentelijke monument;
8. ter plaatse van de als 'cultuurhistorische waarden' aangeduide gronden het behoud van de historische verkavelingsstructuur en kleinschaligheid van het landschap;
9. extensief recreatief medegebruik;

met daaraan ondergeschikt:

10. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;

met daarbij behorende:

11. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
12. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;
13. voorzieningen van algemeen nut;
14. groenvoorzieningen;
15. verharde en onverharde paden;
16. speelvoorzieningen;
17. kunstobjecten.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

Op en in deze gronden mogen alleen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikelen 8.2.2, 8.2.3 en 8.2.4.

8.2.2 Bouwregels landschapspark

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de functie 'landschapspark' gelden de volgende regels:

1. maximaal 4 schuilgelegenheden dan wel gebouwen voor educatieve doeleinden, exclusief de toegestane bebouwing als bedoeld in 8.2.3;
2. de oppervlakte van een gebouw bedraagt maximaal 30 m²;
3. de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal 3,25 meter;
4. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal 4 meter;
5. de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
6. de sloop het op de verbeelding aangegeven Mariabeeld voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde-monument gemeente' is niet toegestaan.

8.2.3 Bouwregels 'fietsenstalling'

Ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling' is een fietsenstalling met bijbehorende voorzieningen toegestaan en gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
- b. de oppervlakte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 700 m²;

- c. de bouwhoogte van het overig bouwwerk bedraagt maximaal 3 meter.

8.2.4 *Bouwregels 'specifieke vorm van groen - landschapspark - educatieve recreatieve verblijfsvoorziening'*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschapspark - educatief recreatieve verblijfsvoorziening' gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden zijn in de periode zoals bedoeld in artikel 8.3.2 kampeermiddelen met een niet-permanent karakter toegestaan;
- b. de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van de educatieve recreatieve verblijfsvoorziening bedraagt maximaal 250 m²;
- c. er is slaapgelegenheid voor maximaal 50 personen.

8.2.5 *Gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut*

De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut bedraagt maximaal 3,25 meter en de gezamenlijke oppervlakte maximaal 15 m².

8.2.6 *Overige bouwwerken*

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van informatievoorzieningen bedraagt maximaal 3 meter;
2. de hoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
3. de bouwhoogte van entreevoorzieningen bedraagt maximaal 6 meter;
4. de gezamenlijke oppervlakte van entreevoorzieningen bedraagt maximaal 35 m²;
5. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter;
6. de gezamenlijke oppervlakte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 50 m².

8.3 **Specifieke gebruiksregels**

8.3.1 *Historische verkavelingsstructuur*

Het behoud, herstel en ontwikkeling van de historische verkavelingsstructuur van het landschap houdt in dat het beleid is gericht op het herstel van de historische verkavelingsstructuur van het landschap.

8.3.2 *Educatieve recreatieve verblijfsvoorziening*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschapspark - educatieve recreatieve verblijfsvoorziening' is een niet permanente verblijfsvoorziening met bijbehorende voorzieningen toegestaan, met dien verstande dat gedurende maximaal 8 keer 5 aaneengesloten nachten. per jaar deze gronden als zodanig in gebruik mogen zijn. Het gebruik van de gronden voor educatieve recreatieve verblijfsvoorziening mag niet gelijktijdig plaatsvinden met een evenement op de gronden die op de verbeelding nader zijn aangeduid als evenemententerrein.

8.3.3 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of opstallen:

1. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
2. voor evenementen; behoudens het bepaalde in 8.1;
3. nachtverblijf ten behoeve van evenementen zoals bepaald onder 8.1;
4. waarmee afbreuk wordt gedaan aan de functie 'landschapspark';
5. lawaaisporten;
6. verblijfsrecreatie, met uitzondering van een educatieve recreatieve verblijfsvoorziening zoals nader omschreven in artikel 8.3.2.

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

8.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op en in de voor 'Groen - Landschapspark' bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in het schema onder artikel 8.4.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

8.4.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder artikel 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan vergunning is verleend;
2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
3. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

8.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in artikel 8.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in artikel 8.1 Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder artikel 8.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

8.4.4 Schema omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
Het verwijderen van houtopstanden.	Deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer;
Het diepploegen en diepwoelen van de bodem.	Deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer;
Het graven, ophogen en egaliseren van de bodem.	1. Deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer; 2. De werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het reliëf;
Het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen.	1. De verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos dan wel mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; 2. De voorgenomen ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Om de aard en omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen, dient advies te worden ingewonnen bij het Waterschap.
Het aanbrengen van ondergrondse leidingen.	1. er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de houtsingels en verspreide kwetsbare houtopstanden binnen de als 'cultuurhistorische waarden' aangegeven gronden. Dit betekent dat er geen onherstelbare schade mag plaatsvinden aan de waardevolle landschapselementen;

Het graven en dempen van waterpartijen en watergangen.	Deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer.
--	---

Artikel 9 **Natuur**

9.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
2. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
3. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande half open/ gesloten landschappen;
4. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
5. de instandhouding en ontwikkeling van ecologische verbindingszones;
6. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' voor het behoud van de historische verkavelingsstructuur en kleinschaligheid van het landschap;
7. extensief recreatief medegebruik;
8. waterlopen;

met daarbij behorende;

9. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
10. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;
11. agrarisch gebruik mede gericht op natuurbeheer;
12. voorzieningen van algemeen nut.

9.2 **Bouwregels**

9.2.1 *Algemene bouwregels*

Op en in deze gronden mogen alleen gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor algemeen nut en overige bouwwerken worden gebouwd.

9.2.2 *Gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut*

Ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut bedraagt de bouwhoogte maximaal 3,25 meter en de gezamenlijke oppervlakte maximaal 15 m².

9.2.3 *Overige bouwwerken*

Het oprichten van overige bouwwerken is toegestaan ten behoeve van:

1. de in artikel 9.1 omschreven natuurwaarden met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:
 - a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
 - b. in afwijking van het bepaalde onder mag de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van informatievoorzieningen, entreevoorzieningen dan wel schuilvoorzieningen maximaal 3 m bedragen;
 - c. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 10 m² bedragen;
2. het extensief recreatief medegebruik zoals banken en picknicktafels en dergelijke met een maximale bouwhoogte van 2 m.

9.3 **Specifieke gebruiksregels**

9.3.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of opstallen:

1. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
2. voor lawaaisporten;
3. voor evenementen;
4. voor horecadoeleinden;
5. voor verblijfsrecreatie;
6. voor detailhandel;
7. voor gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

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

9.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op en in de voor "Natuur" bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in het schema onder artikel 9.4.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

9.4.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder artikel 9.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan vergunning is verleend;
2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
3. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

9.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in artikel 9.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in artikel 9.1 Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder artikel 9.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

9.4.4 Schema omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
het verwijderen van houtopstanden	1. deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de houtsingels en verspreide kwetsbare houtopstanden binnen de als "cultuurhistorische waarden" aangegeven gronden; dit betekent dat er geen onherstelbare schade mag plaatsvinden aan de waardevolle landschapselementen;
het diepploegen en diepwoelen van de bodem	deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer;
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en halfverhardingen	1. de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; 2. de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden; 3. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de houtsingels en verspreide kwetsbare houtopstanden binnen de als 'cultuurhistorische waarden' aangegeven gronden. Dit betekent dat er geen onherstelbare schade mag plaatsvinden aan de waardevolle landschapselementen;
het aanbrengen van ondergrondse leidingen	1. er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische en

	landschappelijke waarden van de houtsingels en verspreide kwetsbare houtopstanden binnen de als "cultuurhistorische waarden" aangegeven gronden; dit betekent dat er geen onherstelbare schade mag plaatsvinden aan de waardevolle landschapselementen;
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': - het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven; - het graven en dempen van waterpartijen en watergangen.	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. (on)verharde wegen, straten en pleinen;
2. voet- en fietspaden;
3. kunstwerken;
4. verkeer en parkeervoorzieningen;
5. behoud, herstel en ontwikkeling van de historische verkavelingsstructuur
6. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': voor het behoud van de waardevolle wegenstructuur en bestaande klinkerbestrating;
7. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend een parkeerterrein;
8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergronds bouwen' een ondergrondse parkeergarage;
9. speelvoorzieningen;

Met daarbij behorende:

10. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
11. groenvoorzieningen;
12. voorzieningen van algemeen nut.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemene bouwregels

Op en in deze gronden mogen alleen gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor algemeen nut en overige bouwwerken worden gebouwd.

10.2.2 Gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut

Ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut bedraagt de bouwhoogte maximaal 3,25 meter en de oppervlakte maximaal 15 m².

10.2.3 Ondergronds bouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - ondergronds bouwen' mag de verticale diepte maximaal 8,5 meter bedragen.

10.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van informatievoorzieningen bedraagt maximaal 3 meter;
2. de hoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 meter;
3. de bouwhoogte van entreevoorzieningen bedraagt maximaal 6 meter;
4. de gezamenlijke oppervlakte van entreevoorzieningen bedraagt maximaal 35 m²
5. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter.
6. de gezamenlijke oppervlakte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 50 m².

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Historische verkavelingsstructuur

Het behoud, herstel en ontwikkeling van de historische verkavelingsstructuur van het landschap houdt in dat het beleid is gericht op het herstel van de historische verkavelingsstructuur van het landschap.

10.3.2 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van gronden:

1. met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' voor het verwijderen van klinkerbestrating;
2. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
3. voor lawaaisporten;
4. voor evenementen;
5. voor horecadooelinden;
6. voor verblijfsrecreatie;
7. voor detailhandel;
8. bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. oppervlaktewater;
2. retentie van water;
3. wateraanvoer en waterafvoer;
4. oevers;
5. beekherstel/inrichting;
6. kunstwerken;
7. waterzuivering;
8. het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden;

met de daarbij behorende:

9. waterhuishoudkundige voorzieningen;
10. onverharde paden en wegen;
11. groenvoorzieningen;
12. voorzieningen van algemeen nut.

11.2 Bouwregels

Toegestane bouwwerken

Op de tot "Water" bestemde gronden mogen uitsluitend worden opgericht overige bouwwerken ten behoeve van de doeleinden omschreven in 11.1, met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

Artikel 12 Wonen**12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven.

12.2 Bouwregels**12.2.1 Algemene bouwregels**

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijbehorende bouwwerken. Per aangeduid bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan. In afwijking hiervan is ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aangegeven aantal woningen toegestaan.

12.2.2 Maatvoering

Met betrekking tot de maatvoering van gebouwen, bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken dient te worden voldaan aan de maatvoering zoals deze in onderstaande tabel is aangegeven.

Hierbij geldt dat, indien de bestaande (legale) afstand of goot- of bouwhoogte, voor zover opgericht in overeenstemming met de Woningwet, afwijkt van onderstaande maten, de bestaande afstand respectievelijk goot- of bouwhoogte als minimum/ maximum geldt.

BOUWWERKEN ALGEMEEN	MIN.	MAX.
AFSTAND TOT DE ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS	3 m voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen geldt dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens aan maximaal één zijde minder dan 3 m mag bedragen	n.v.t.
HOOFDGEBOUW VAN DE WONING	MIN.	MAX.
GOOTHOOGTE	n.v.t.	7 m
BOUWHOOGTE	n.v.t.	10 m
INHOUD	n.v.t.	600 m ³ voor zover de bestaande inhoud meer bedraagt, geldt de bestaande inhoud als maximum
DAKHELLING	12°	45°
BIJBEHORENDE BOUWWERKEN	MIN.	MAX.
GEZAMENLIJKE OPPERVLAKTE PER WONING	n.v.t.	90 m ² *)
GOOTHOOGTE	n.v.t.	3 m
BOUWHOOGTE	n.v.t.	5,5 m
AFSTAND BIJBEHOREND BOUWWERK TOT VOORGEVEL WONING OF VERLENGDE DAARVAN	min. 3 m achter voorgevel woning of verlengde daarvan	nvt
AFSTAND VRIJSTAANDE BIJBEHORENDE BOUWWERKEN TOT ACHTERGEVEL WONING OF VERLENGDE DAARVAN	n.v.t.	15 m

DAKHELLING	12°	45°
OVERIGE BOUWWERKEN	MAX.	
HOOGTE ERFAFSCHIEDINGEN	vóór voorgevel woning: 1 m; overige: 2 m	
HOOGTE OVERIGE BOUWWERKEN	2,5 m	
GEZAMENLIJKE OPPERVLAKTE PER WONING	30 m ² *)	

*) de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken tezamen, mag hierbij maximaal 90 m² bedragen.

12.2.3 Herbouw

Herbouw van bestaande woningen is, voor zover het de situering van de woning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voor zover:

1. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenteën;
2. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
3. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
4. het aantal woningen mag door de herbouw niet toenemen;
5. het bepaalde in 12.2.2 in acht wordt genomen.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijken bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 12.2.2 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten, mits voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd/ blijven bestaan, tot een totaal maximum aan bijgebouwen, zowel aangebouwd als vrijstaand, van 200 m²;
- b. sloop van de op de verbeelding aangegeven panden voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde-monument gemeente' is niet toegestaan;
- c. de gesloopte oppervlakte mag slechts eenmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.

12.3.2 Afwijken ten behoeve van herbouw

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken het bepaalde in artikel 12.3.2 teneinde herbouw van bestaande woningen op hetzelfde perceel als de te slopen woning te kunnen toestaan buiten de bestaande fundamenteën en de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn. Een en ander mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
2. in het kader van zekerheidsstelling omtrent de sloop dient de bestaande woning te worden gesloopt alvorens de nieuwe woning in gebruik mag worden genomen;
3. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
4. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregeling;
5. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast. Dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen en van het perceel zelf niet onevenredig mogen worden beperkt;
6. er moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;

7. voldaan wordt aan de (overige) maatvoeringseisen als opgenomen in artikel 12.2.2.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Aan huis verbonden beroep en lichte bedrijvigheid

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en van lichte bedrijvigheid is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

1. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% voor aan huis verbonden beroepen en 50% voor lichte bedrijvigheid van de vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²;
2. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
3. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep of de lichte bedrijvigheid;
4. de activiteit dient milieu hygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de tot deze regels behorende Bijlage 5 Staat van bedrijfsactiviteiten;
5. de woonfunctie dient de hoofdfunctie te blijven;
6. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

12.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van:

1. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
2. gronden en/of opstallen voor detailhandel, met uitzondering van het bepaalde in 12.4.1;
3. gronden en/of opstallen voor verblijfsrecreatie;
4. gronden en/of opstallen ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
5. (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

12.5.1 Afwijken ten behoeve van afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.4.2 onder 5, en toestaan dat een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
3. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of meer aaneengebouwde aan- of uitbouwen en/of bijgebouwen;
4. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximale oppervlakte van 90 m²;
5. de aan- of uitbouw of het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 30 m van het hoofdgebouw.

12.5.2 *Bed & Breakfast*

Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijbehorende bouwwerken bij de woning voor bed & breakfast-voorzieningen, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de voorzieningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing;
2. het maximaal aantal personen dat logies en ontbijt kan worden geboden is vier;
3. parkeren vindt plaats op eigen terrein;
4. er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
5. aangetoond is dat er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan, waaronder in ieder geval wordt begrepen belemmeringen in verband met geurhinder;
6. geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van om- en aanwonenden.

12.5.3 *Parkeren vrachtwagen*

Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning afwijken teneinde binnen een bouwvlak binnen de bestemming "Wonen" het parkeren van maximaal één vrachtwagen toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
2. de verkeersveiligheid mag niet in het geding komen;
3. het woon- en leefmilieu van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast;
4. het gebruik kan ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht, dan wel er wordt zorggedragen voor een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 13 Leiding – Olie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Olie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een transportleiding voor het transport van een K1 vloeistof met een maximale diameter van 8 inch en een maximale ontwerpdruk van 67 bar.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de in 13.1. bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van de leiding.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijken ten behoeve van het oprichten van bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.1. teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat. Dienaangaande wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken beheerder.

Voorts zijn de regels van de betreffende hoofdbestemming van toepassing.

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

13.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de in het schema in artikel 13.4.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

13.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 13.4.1. vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan vergunning is verleend;
2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
3. welke betreffen het normale onderhoud van leidingen.

13.4.3 Toetsingscriteria

De in artikel 13.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de in artikel 13.4.4 opgenomen criteria.

13.4.4 Schema omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	criteria voor verlening van de vergunning
a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen; b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden; c. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen; d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en of bomen; e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging; f. het vellen of rooien van houtgewas.	door de genoemde werken en werkzaamheden mogen geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende leiding niet wordt aangetast. Dienaangaande vragen burgemeester en wethouders en advies van de beheerder.

Artikel 14 Leiding – Riool

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Riool" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een rioolpersleiding.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de in 14.1. bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van de leiding.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.1. teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat. Dienaangaande wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken beheerder.

Voorts zijn de regels van de betreffende hoofdbestemming van toepassing.

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

14.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de in het schema in artikel 14.4.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

14.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 14.4.1. vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan vergunning is verleend;
2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
3. welke betreffen het normale onderhoud van leidingen.

14.4.3 Toetsingscriteria

De in artikel 14.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de in artikel 14.4.4 opgenomen criteria.

14.4.4 Schema omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	criteria voor verlening van de vergunning
a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen; b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden; c. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen; d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en of bomen; e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging; f. het vellen of rooien van houtgewas.	door de genoemde werken en werkzaamheden mogen geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende leiding niet wordt aangetast. Dienaangaande vragen burgemeester en wethouders en advies van de beheerder.

Artikel 15 Leiding – Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Water" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een waterleiding.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de in lid 15.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van de leiding.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2.1 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat. Dienaangaande wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken beheerder.

Voorts zijn de regels van de betreffende hoofdbestemming van toepassing.

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

15.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de in het schema in artikel 15.4.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

15.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 15.4.1. vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan vergunning is verleend;
2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
3. welke betreffen het normale onderhoud van leidingen.

15.4.3 Toetsingscriteria

De in artikel 15.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de in artikel 15.4.4 opgenomen criteria.

15.4.4 Schema omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	criteria voor verlening van de vergunning
a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen; b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden; c. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen; d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en of bomen; e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging; f. het vellen of rooien van houtgewas.	door de genoemde werken en werkzaamheden mogen geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende leiding niet wordt aangetast. Dienaangaande vragen burgemeester en wethouders en advies van de beheerder.

Artikel 16 Waarde – Archeologie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

1. behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem;
2. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Toegestane bouwwerken

1. Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 100 m²; bouwplannen met een grotere oppervlakte kunnen uitsluitend – zonder afwijking – worden gebouwd, indien:
 1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
 2. gebouwen tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht.
2. Ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' zijn bouwwerken niet toegestaan.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Afwijken bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.2.1 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een afwijking in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

16.4.2 Toetsing archeologische waarden

De afwijking als bedoeld in artikel 16.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager is aangetoond dat er geen sprake is van archeologische waarden ter plaatse dan wel een rapport heeft overgelegd 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.

16.4.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over afwijken zoals bedoeld artikel 16.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het afwijken van bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

16.5.1 Verboden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in artikel "Waarde - Archeologie" bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te (doen) voeren:

1. het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
2. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
3. bodem verlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
4. omzetten van gras- of akkerland, waarbij grond wordt afgevoerd;
5. het verlagen van het waterpeil;
6. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
7. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
8. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
9. aanplanten van diepwortelende beplanting;
10. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
11. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

16.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 16.5.1 vervatte verbod geldt niet:

1. voor gronden, gelegen binnen de bouwvlakken;
2. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
3. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 100 m², behoudens ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden';
4. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
5. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van de reguliere agrarische werkzaamheden en onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden';
6. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
7. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende afwijking op grond van het bepaalde in.

16.5.3 *Regels ten behoeve van omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.5.1. mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

16.5.4 *Advies archeologisch deskundige*

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

16.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

16.6.1 *Wijziging t.b.v. verwijderen dubbelbestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat, als gevolg van de specifieke archeologische waardering op de gemeentelijke archeologische waardenkaart, de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" deels wordt verwijderd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. het (ten dele) verwijderen van de dubbelbestemming betreft uitsluitend gronden, die ingevolge een vastgestelde gemeentelijke archeologische waardenkaart, geen of slechts beperkte archeologische waarden (meer) bevatten;
2. het wijzigingsplan geeft de gronden aan, waarvoor uitsluitend de onderliggende bestemming van toepassing is.

Artikel 17 Waterstaat - Waterbergingsgebied

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat - Waterbergingsgebied" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de tijdelijke opvang van water.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de tot "Waterstaat - Waterbergingsgebied" bestemde gronden mogen uitsluitend worden opgericht overige bouwwerken ten behoeve van de doeleinden omschreven in artikel 17.1 met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.2.1 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming toe te staan, mits het waterbergend vermogen van de gronden niet onevenredig wordt aangetast. Hierover wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij het waterschap.

Voorts zijn de regels van de betreffende andere bestemming van toepassing.

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

17.4.1 Verbod

Het is verboden op en in de in gronden met dubbelbestemming "Waterstaat - Waterbergingsgebied" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

1. het ophogen van gronden;
2. het aanbrengen van kaden of het wijzigen daarvan.

17.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 17.4.1. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
3. welke betreffen het normale onderhoud en beheer.

17.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in artikel 17.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voorzien wordt in alternatieven waarbij het afgenomen waterbergend vermogen in een afdoende mate wordt gecompenseerd. Dit wordt bepaald door middel van de watertoets.

17.4.4 Horen waterschap

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.4.1 horen burgemeester en wethouders het waterschap.

Artikel 18 Waterstaat – Reserveringsgebied waterberging

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat – Reserveringsgebied waterberging" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de tijdelijke opvang van water.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de tot "Waterstaat – Reserveringsgebied waterberging" bestemde gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de doeleinden omschreven in artikel 18.1 met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.2.1 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming toe te staan, mits het waterbergend vermogen van de gronden niet onevenredig wordt aangetast. Hierover wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij het waterschap.

Voorts zijn de regels van de betreffende andere bestemming van toepassing.

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

18.4.1 Verbod

Het is verboden op en in de gronden met dubbelbestemming "Waterstaat – Reserveringsgebied waterberging" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

1. het ophogen van gronden;
2. het aanbrengen van kaden of het wijzigen daarvan.

18.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 18.4.1. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
3. welke betreffen het normale onderhoud en beheer.

18.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in artikel 18.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voorzien wordt in alternatieven waarbij het afgenomen waterbergend vermogen in een afdoende mate wordt gecompenseerd. Dit wordt bepaald door middel van de watertoets.

18.4.4 Horen waterschap

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.4.1 horen burgemeester en wethouders het waterschap.

Artikel 19 Waterstaat – Waterlopen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat - Waterlopen" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

1. de aanleg, het onderhoud en de instandhouding van hoofdwatgangen;
2. oppervlaktewater;
3. retentie van water;
4. wateraanvoer en waterafvoer.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de tot "Waterstaat - Waterlopen" bestemde gronden mogen uitsluitend worden opgericht overige bouwwerken ten behoeve van de doeleinden omschreven in 18.1, met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.2.1 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming toe te staan, mits de waarde van de waterlopen niet onevenredig wordt aangetast. Hierover wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij het waterschap.

Voorts zijn de regels van de betreffende andere bestemming van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 20 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 21 Algemene bouwregels

21.1 Afwijkende maatvoering

Bestaande gebouwen en overige bouwwerken die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet, maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan.

21.2 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Uitbreidingen van verhard oppervlak vinden plaats volgens het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

21.3 Overschrijding bouwvlakken / bestemmingsgrenzen ondergeschikte bouwdelen

21.3.1 Toepassing

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

1. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen;
2. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, indien de overschrijding niet meer dan 0,25 m bedraagt;
3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt;
4. voor de bouw van balkons of luifels, mits:
 - a. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 - b. de afstand tot de kruin van een boom niet minder bedraagt dan 3,8 m;
 - c. de afstand tot de openbare weg niet minder bedraagt dan 2m;
5. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
6. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouwgrens met meer dan 1 m overschrijden.

21.3.2 Afwijking middels een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd middels omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 20.3.1 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,5 m, indien het overige ondergeschikte bouwdelen betreft, zoals bijvoorbeeld:

1. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
2. toegangen van bouwwerken;
3. stoepen, stoep treden en funderingen;
4. wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten;
5. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
6. balkons en galerijen;
7. luifels;
8. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen.

21.3.3 Bestaande situaties

Voor zover de overschrijdingen als bedoeld in artikel 21.3.1 en artikel 21.3.2 in de bestaande situatie groter zijn dan is aangegeven mogen deze worden gehandhaafd.

21.4 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels opgenomen regels zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende contour en maatvoering gelden dan als maximaal toegestane contour en maatvoering.

Artikel 22 Algemene aanduidingsregels

22.1 Aanduidingen algemeen

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen:

1. 'Veiligheidszone – leiding';
2. 'Overige zone – in Verordening Ruimte te verwijderen EHS';
3. 'Overige zone – in Verordening Ruimte toe te voegen EHS';
4. 'Waardevolle boom';

gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

22.2 Veiligheidszone - leiding

22.2.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - leiding' geldt het volgende:

1. de bouw van kwetsbare objecten is niet toegestaan;
2. de bouw van beperkt kwetsbare objecten is niet toegestaan, met uitzondering van de herbouw van bestaande beperkt kwetsbare objecten op dezelfde locatie.

22.2.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming op onderdelen wijzigen teneinde de aanduiding 'Veiligheidszone - leiding' te wijzigen in die zin dat:

1. de aanduiding 'Veiligheidszone - leiding' vervalt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de betreffende leiding buiten werking is gesteld;
2. de aanduiding 'Veiligheidszone - leiding' wordt verkleind, indien uit onderzoek is gebleken dat door een wijziging van de bedrijfsvoering ten aanzien van de betreffende leiding de plaatsgebonden risicocontour kleiner is geworden of dat door aangepaste wet- en regelgeving, nieuwe inzichten, dan wel nieuwe rekenmethoden een kleinere plaatsgebonden risicocontour geldt.

22.3 Overige zone - in Verordening ruimte te verwijderen ecologische hoofdstructuur (EHS)

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - in Verordening ruimte te verwijderen ecologische hoofdstructuur (EHS)' worden gronden onttrokken aan de ecologische hoofdstructuur, nadat compensatie wordt gerealiseerd op de gronden als bedoeld in artikel 22.4.

22.4 Overige zone - in Verordening ruimte toe te voegen ecologische hoofdstructuur (EHS)

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - in Verordening ruimte toe te voegen ecologische hoofdstructuur (EHS)' zijn de gronden mede bestemd voor bescherming en instandhouding van de ecologische hoofdstructuur.

22.5 Waardevolle boom

22.5.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' zijn de gronden mede bestemd voor bescherming en instandhouding van een waardevolle boom.

22.5.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

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

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

1. aanleggen en verharderen van wegen, paden en aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
2. verlagen van de bodem en afgraven, verlagen, ophogen en egaliseren van gronden;
3. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
4. het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van deze bomen tot gevolg hebben of kunnen hebben.
5. Het bepaalde onder lid 1 tot en met 4 is niet van toepassing op:
 - a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
 - b. werken en werkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.
6. De onder lid 1 tot en met 4 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien wordt aangetoond dat door het gebruik van de gronden als hiervoor aangegeven, de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)-kwaliteit van de boom niet wordt aangetast.
7. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder 1 tot en met 4 kan het bevoegd gezag een bomeneffectrapportage verlangen, waaruit blijkt dat de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van de boom.

22.6 **Evenemententerrein/bijzondere activiteiten**

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' zijn evenementen toegestaan, op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijzondere activiteiten toegestaan' zijn bijzondere activiteiten toegestaan, met dien verstande dat:

- a. op de gronden met de aanduiding 'evenemententerrein' en op de gronden met de aanduiding 'bijzondere activiteiten toegestaan' gezamenlijk jaarlijks maximaal 15 evenementen cq. bijzondere activiteiten mogen worden georganiseerd, gedurende maximaal drie aaneengesloten dagen per evenement cq. bijzondere activiteit, exclusief het opbouwen en afbreken. Een en ander met inachtneming van het bepaalde onder b en c;
- b. elk evenement afzonderlijk mag maximaal 3.000 extra bezoekers aantrekken;
- c. de gronden met de aanduiding 'evenemententerrein' dienen te worden gereserveerd voor de organisatie van minimaal 3 evenementen;
- d. evenementen op het op de verbeelding nader aangeduide evenemententerrein mogen niet gelijktijdig plaatsvinden met het gebruik van de gronden die nader zijn aangewezen als educatief recreatief nachtverblijf.

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels

23.1 Gebouwen voor openbaar nut

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling afwijking kan worden verleend, middels omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes, gasreducerstations en schakelstations, mits de inhoud niet meer dan 50 m³ en de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

23.4 Informatieborden

Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning afwijken van deze regels voor het oprichten van bouw- en informatieborden om de aandacht te vestigen op de uitvoering van een project, mits dit landschappelijk aanvaardbaar kan worden geacht.

Artikel 24 Algemene wijzigingsregels

24.1 Wijziging ten behoeve van natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming "Bos", dan wel "Natuur" ten behoeve van natuurontwikkeling, waaronder de ontwikkeling van een ecologische verbindingzone. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

1. overdracht of aankoop van gronden ten behoeve van de natuurvorming geschiedt op basis van vrijwilligheid;
2. wijziging vindt pas plaats nadat de overdracht of aankoop in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden;
3. wijziging vindt pas plaats nadat verzekerd is dat een aaneengesloten natuurgebied van voldoende omvang en zodanige begrenzing kan ontstaan dat de aangrenzende/omringende gronden, met een blijvende agrarische bodemexploitatie, doelmatig als zodanig geëxploiteerd kunnen blijven worden;
4. de regels van de bestemming "Bos", respectievelijk "Natuur" worden van toepassing verklaard.

Artikel 25 Algemene procedureregels

Bij het afwijken overeenkomstig de in dit plan opgenomen afwijkingsregels en het stellen van nadere eisen ingevolge een in dit plan opgenomen bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

1. de terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze;
2. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders; het kenbaar maken van zienswijzen kan via elektronische weg geschieden;
3. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 26 Algemene nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van nieuw op te richten bebouwing op een perceel, waarop blijkens de verbeelding voor gronden voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – monument gemeente een gemeentelijk monument aanwezig is, teneinde te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van het betreffende pand onevenredig wordt aangetast.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 27 Overgangsrecht

27.1 Overgangsrecht bouwwerken

27.1.1 Algemeen

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

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

27.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde in 27.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 27.1.1 met maximaal 10 %.

27.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 27.1.1 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.

27.2 Overgangsrecht gebruik

27.2.1 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.

27.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 27.2.1, 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.

27.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 27.2.1, 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.

27.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 27.2.1 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 28 **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Hof van Cranendonck te Soerendonk.

Bijlagen

Bijlage 1 Evenementen en bijzondere activiteiten

Bijlage 2 Bouwkundig peil complex Hof van Cranendonck

Bijlage 3 Compensatie fase 1

Bijlage 4 Compensatie fase 2

Bijlage 5 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 6 Gemeentelijke monumenten