Buitengebied 2016

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 6

Artikel 1 Begrippen 6

Artikel 2 Wijze van meten 27

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 29

Artikel 3 Agrarisch 29

Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch Bedrijf 36

Artikel 5 Agrarisch met waarden 51

Artikel 6 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden 57

Artikel 7 Bedrijf 60

Artikel 8 Bedrijf - Nutsvoorziening 63

Artikel 9 Bedrijf - Rioolwaterzuiveringsinstallatie 65

Artikel 10 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg 67

Artikel 11 Bos 69

Artikel 12 Gemengd 71

Artikel 13 Groen 74

Artikel 14 Horeca 76

Artikel 15 Maatschappelijk 79

Artikel 16 Natuur 82

Artikel 17 Recreatie - Dagrecreatie 85

Artikel 18 Recreatie - Verblijfsrecreatie 1 87

Artikel 19 Recreatie - Verblijfsrecreatie 2 90

Artikel 20 Recreatie - Verblijfsrecreatie 3 94

Artikel 21 Sport 98

Artikel 22 Sport - Manege 100

Artikel 23 Tuin 103

Artikel 24 Verkeer 105

Artikel 25 Verkeer - Railverkeer 107

Artikel 26 Water 110

Artikel 27 Wonen 112

Artikel 28 Leiding - Gas 118

Artikel 29 Leiding - Hoogspanningsverbinding 120

Artikel 30 Leiding - Leidingstrook 122

Artikel 31 Leiding - Riool 124
Artikel 32 Waarde - Archeologie 2 126
Artikel 33 Waarde - Archeologie 3 131
Artikel 34 Waarde - Archeologie 4 136
Artikel 35 Waarde - Archeologie 5 141
Artikel 36 Waarde - Cultuurhistorie 146
Artikel 37 Waarde - Ecologie 149
Artikel 38 Waterstaat - beschermingszone 151
Artikel 39 Waterstaat - Erosie 152
Artikel 40 Waterstaat - Meanderzone 154

Hoofdstuk 3 Algemene regels 155
Artikel 41 Anti-dubbeltelregel 155
Artikel 42 Algemene bouwregels 156
Artikel 43 Algemene gebruiksregels 158
Artikel 44 Algemene aanduidingsregels 159
Artikel 45 Algemene afwijkingsregels 161
Artikel 46 Algemene wijzigingsregels 164
Artikel 47 Algemene procedureregels 166
Artikel 48 Overige regels 167

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 168
Artikel 49 Overgangsrecht 168
Artikel 50 Slotregel 169

Bijlagen 171
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten 172
Bijlage 2 Marktanalyse campings 176
Bijlage 3 Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen 2011 197
Bijlage 4 Limburgs kwaliteitsmenu 202
Bijlage 5 Karakteristieke panden 285

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan Buitengebied 2016 van de gemeente Simpelveld.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0965.BPLBG01Buitengb-ON01.

1.3 aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat voor wat betreft afmetingen en/of in architectonisch opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm) ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt. Een aanbouw is een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in de Wabo.

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

1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aaneengebouwd:
bebouwing welke wordt gekenmerkt door een rij van minimaal drie aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen.

1.7 aan huis gebonden bedrijf:
een bedrijf, geen detailhandel zijnde, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten en zorg of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bouwwerk, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt.

1.8 aan huis gebonden beroep:
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch, spiritueel, kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat voor de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bouwwerk, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt.

1.9 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 m van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.10 activiteit

activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid of artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.11 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat voor wat betreft 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.

1.12 agrarisch:

het (bedrijfsmatig) telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.13 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.14 agrarische bedrijfsvoering

het bedrijfsmatig maar niet noodzakelijk volwaardig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door het houden van dieren.

1.15 agrarisch hobbymatig gebruik:

kleinschalig agrarisch gebruik, anders dan ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

1.16 agrarisch verwant bedrijf:

een agrarisch verwant bedrijf is een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik wordt gemaakt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden (bijv. dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hoveniersbedrijven, gebruiksgerichte paardenhouderijen en instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs).

1.17 agrarisch hulpbedrijf:

een agrarisch hulpbedrijf is een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten waarbij gemechaniseerd loonwerk ten behoeve van land-, tuin-, bos- of natuurbouw wordt verricht, waarbij gebruik wordt gemaakt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, tuin-, bos- of natuurbouwkundige methoden (bijv. mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven, veetransportbedrijven en veehandelsbedrijven), dierenpensions zijn uitgesloten.

1.18 ambacht(elijk):

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is, dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.19 antennedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.20 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antenne-drager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.21 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.22 architectonische waarde:

de aan een bouwwerk toegekende waarde in verband met de vormgeving, het materiaalgebruik en/of detaillering.

1.23 asielzoekerscentrum:

een opvangcentrum voor asielzoekers en/of vluchtelingen die tijdelijk in een land verblijven tot over hun asielaanvraag is beslist.

1.24 bebouwing:

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

1.25 bebouwingspercentage:

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

1.26 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 gebonden beroepen niet daaronder begrepen.

1.27 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.28 bedrijfsvloeroppervlak:

het vloeroppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

1.29 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor één huishouden (van één of meer personen), wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw en/of terrein.

1.30 bed & breakfast:

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Onder een bed and breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.31 beeldkwaliteit:

de aan een bouwwerk toegekende architectonische waarde met betrekking tot de bouwkundige vormgeving en ruimtelijke en functionele aspecten.

1.32 begane grond:

de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.33 beperkte verkoop

verkoop inherent en ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf. Onder beperkt wordt verstaan maximaal 2 uur per dag gedurende reguliere werktijden.

1.34 beperkt kwetsbaar object:

Objecten zoals benoemd in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.35 besluit omgevingsrecht

besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wabo.

1.36 bestaand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.37 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.38 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.39 berging

een bijborend bouwwerk bestemd voor de stalling van bromfietsen, motorfietsen, fietsen, afvalcontainers voor huishoudelijk afval en overige huishoudelijke zaken.

1.40 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat ingevolge de Wabo bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

1.41 bijbehorend bouwwerk:

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

1.42 boerderijwinkel:

detailhandel van agrarisch en agrarisch gerelateerde producten.

1.43 borstwering:

het deel van de buitenmuren dat boven de zolder of dakvloer uitsteekt. Ook: een tot borsthoogte opgetrokken muur of open hekwerk van een balkon, loggia of dakterras.

1.44 bouwen:

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

1.45 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.46 bouwlaag:

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

1.47 bouwperceel:

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

1.48 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.49 bouwvlak:

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

1.50 bouwwerk:

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

1.51 buitenopslag:

het opslaan, of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de bedrijfspercelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur en dergelijke.

1.52 camping:

terrein met voorzieningen om te kamperen.

1.53 carport/ overkapping:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw. Een carport/overkapping is een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in de Wabo.

1.54 coffeeshop:

een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders.

1.55 consument verzorgend ambacht/consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten:

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis verbonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteit zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.56 containervelden:

werk niet zijnde bouwwerk bestaande uit grond afgedekt met plastic, antiworteldoek en/of beton, eventueel in combinatie met andere materialen, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten.

1.57 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat in de loop van de geschiedenis is ontstaan door het gebruik dat de mens van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt.

1.58 dagrecreatie:

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats zonder overnachtingsmogelijkheden.

1.59 dakopbouw:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van dat gebouw bevindt en die in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.60 dakterras:

een buitenruimte, behorende bij het gebruik van het hoofdgebouw dat bovenop het gehele of een gedeelte van een hoofdgebouw, aanbouw of uitbouw is gesitueerd.

1.61 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen resp. huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.62 dienstverlening:

het verrichten van diensten in een vorm die voor wat betreft ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar is met detailhandel en waarbij een rechtstreekse relatie bestaat met het publiek zoals reisbureaus, bankinstellingen, postkantoren, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, apotheken, praktijkvestigingen voor tandtechniek, kapsalons, schoonheidssalons, nagelstudio's, schoenmakerijen, kleermakerijen en video-/dvd-verhuurbedrijven, fotostudio's en hondentrimsalons, evenwel met uitzondering van garagebedrijven en prostitutie.

1.63 dienst-/bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein noodzakelijk moet worden geacht.

1.64 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.65 (eet-)café:

een horecabedrijf, waarin alcoholvrije en alcoholhoudende dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse, al of niet in combinatie met het bereiden en verstrekken van maaltijden; de nadruk ligt echter op het verstrekken van dranken.

1.66 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbiedt.

1.67 escortbedrijf:

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

1.68 evenement:

een activiteit in de openlucht, dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

1.69 functie:

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

1.70 gebouw:

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

1.71 gelijke hoogte:

een hoogteverschil per vloer of balklaag van maximaal 2,00 m (gemeten op het laagste punt).

1.72 geluidgevoelige functies:

functies zoals bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen.

1.73 geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone als bedoeld in die wet moet worden vastgesteld.

1.74 geschakelde woning:

een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijbehorend bouwwerk verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd.

1.75 gestapelde woning:

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

1.76 gevellijn:

de bouwgrens die nagenoeg gelijk loopt aan de as van de weg waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is (zijn) geplaatst en die is gelegen aan de weg(en) grenzende perceelsgrens.

1.77 grondgebonden woning:

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat en waarvan op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen.

1.78 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 belangrijkst is.

1.79 horeca:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een (hotel-) restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum.

1.80 horeca van categorie 1:

een horecabedrijf dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt.

1.81 horeca van categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd. Daaronder worden begrepen: cafetaria / snackbar, fastfood en broodjeszaak, lunchroom, ijssalon / ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken.

1.82 horeca van categorie 3:

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

1.83 horeca van categorie 4:

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

1.84 horeca van categorie 5:

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

1.85 hotel:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van nachtverblijf met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

1.86 houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de meldingen herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet.

1.87 huishouden:

de bewoning van een woning door één persoon, of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur.

1.88 kamerverhuur:

het verhuren van een onzelfstandige woonruimte.

1.89 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren of hiermee gelijk te stellen mobiele onderkomens op kampeerterreinen bestemd voor recreatief nachtverblijf, waarbij gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.90 kampeerterrein:

terrein of plaats waarop gelegenheid wordt gegeven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.91 kantine:

een drink- en eetgelegenheid die zich bevindt bij bedrijven, scholen, sportvoorzieningen of andere instanties en die ondergeschikt is aan en uitsluitend ten dienste staat van de hoofdfunctie.

1.92 kantoor:

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard ten behoeve van derden.

1.93 karakteristiek:

alle bouwwerken, welke zijn opgenomen in Bijlage Karakteristieke panden bij de regels: overzicht karakteristieke bouwwerken.

1.94 kantoor:

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard ten behoeve van derden.

1.95 kelder:

een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

1.96 kleinschalige beroepsmatige activiteiten:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch, spiritueel, kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, evenals een kapsalon of manicure.

1.97 kunstwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening. Dan wel creatieve voortbrengselen van de beeldende kunst. Onder kunstwerk wordt ook een (verplaatsbare) plantenbak verstaan.

1.98 kwetsbaar object:

Objecten zoals benoemd in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.99 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.

1.100 lichte bedrijvigheid:

het op ambachtelijke wijze vervaardigen, herstellen, onderhouden of bewerken van producten en/of diensten in de vorm van bedrijven die voorkomen in de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten.

1.101 maaiveld:

bovenkant van het afgewerkt terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft na voltooiing van de bouw.

1.102 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

1.103 manege:

een agrarisch verwant bedrijf dat derden de mogelijkheid biedt om op het manegeterrein of in de omgeving ervan te rijden en/of te trainen (dressuur) met manegepaarden, die gestald worden op het manegeterrein.

1.104 mantelzorg:

langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie.

1.105 meergezinswoning:

een gebouw dat dient voor de permanente huisvesting van meerdere huishoudens in afzonderlijke woonruimten.

1.106 monumenten:

alle bouwwerken conform artikel 6 Monumentenwet, alsmede gemeentelijke monumenten.

1.107 mortuarium

een gebouw waar het lichaam van een overledene gedurende enkele dagen wordt bewaard en/of opgebaard tot aan de begrafenis of crematie.

1.108 natuurlijke waarde:

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

1.109 nevengeschikte functie:

functie dat bijna gelijk staat aan de hoofdfunctie en waarvoor maximaal 50% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.110 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.111 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant gedeeltelijk onder peil is gelegen.

1.112 ondergeschikte detailhandel:

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten.

1.113 onderscheidend concept:

concept dat aansluit bij de kernwaarden van de regio en de schaarse middelen die het toeristisch product in de Zuid-Limburg bijzonder maken niet negatief beïnvloeden (met name beleving van het landschap).

1.114 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.115 ondergeschikte loonwerktak:

Een agrarisch loonwerkbedrijf dat ondergeschikt is aan het agrarisch bedrijf en landbouwwerktuigen en vakmensen verhuurt aan agrarische bedrijven.

1.116 ondersteunende horeca:

onder ondersteunende horeca wordt verstaan, horeca dat ten dienste staat van een andere hoofdactiviteit bijv. het verstrekken van consumpties bij excursies/rondleidingen op de boerderij of bij een proeverij op het agrarisch bedrijf. In deze vorm van horeca wordt geen consumptie verstrekt aan passanten.

1.117 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.118 onzelfstandige woonruimte:

woonruimte zonder eigen afsluitbare toegang, bijvoorbeeld kamer of etage bij particuliere verhuurders, studentenflat.

1.119 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.120 openbare nutsvoorziening:

een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

1.121 opslag:

het opslaan, of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur en dergelijke.

1.122 overig bouwwerk:

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

1.123 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

1.124 paardenbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, voorzien van een zand of grindbed, schorsbedekking of andere (constructief) materiaal ter versteviging van de ondergrond en al dan niet voorzien van een omheining.

1.125 paramedische voorzieningen:

voorzieningen gericht op het verlenen van medische gezondheidszorg, anders dan door artsen, door bijvoorbeeld diëtisten, ergotherapeuten, fysiotherapeuten, huidtherapeuten, logopedisten, mondhygiënisten, oefentherapeuten Cesar en/of Mensendieck, optometristen, orthoptisten en/of podotherapeuten.

1.126 patiowoning:

een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door de gevels van belendende, dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing.

1.127 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.

1.128 parkeernorm:

aantal benodigde parkeerplaatsen bij een functie op basis van de ASVV/CROW normen.

1.129 peil:

a. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.

1.130 perceel

een stuk grond dat eenzelfde gebruik heeft en is omgeven door een duidelijk herkenbare grens in de vorm van bijvoorbeeld heggen, afrasteringen, sloten, greppels of daarmee gelijk te stellen afschermingen.

1.131 permanente bewoning:

bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan als hoofdverblijf.

1.132 plattelandsappartement:

een (deel van) een (voormalig) agrarisch gebruikt gebouw welke wordt gebruikt voor recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in zelfstandige eenheden.

1.133 plattelandskamer:

Plattelandskamer is de benaming voor een bed & breakfast bij een agrariër.

1.134 plattelandswoning:

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die -naast het gebruik als bedrijfswoning voor het agrarisch bedrijf waarbij de woning behoort- tevens mag worden gebruikt voor bewoning als burgerwoning door derden die geen functionele binding hebben met het bijbehorend agrarisch bedrijf, en die niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf, met dien verstande dat de woning is gelegen binnen een agrarisch bouwvlak ten behoeve van een bestaand agrarisch bedrijf.

1.135 productiegebonden detailhandel:

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.136 productiegerichte paardenhouderij

een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden.

1.137 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.138 raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

1.139 recreatie:

activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

1.140 recreatief medegebruik:

het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zoals voor sportvisserijen, alsmede route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.141 recreatieverblijf:

een (deel van een) gebouw dat dient als verblijf voor recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.142 relatie

een koppelteken tussen twee vlakken.

1.143 risicovolle inrichting:

een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO'99) of het Vuurwerkbesluit.

1.144 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

1.145 schuilgelegenheid:

een bouwwerk dat aan dieren de gelegenheid biedt te schuilen tegen weersinvloeden, waarbij de dieren vrij in en uit kunnen lopen.

1.146 seksinrichting:

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

1.147 setback:

een dakopbouw, die gelegen is op tenminste 1 meter achter de denkbeeldig doorgetrokken achtergevel van een woning, met een hoogte van maximaal 3,3 meter, te meten vanaf de desbetreffende verdiepingsvloer.

1.148 serviceshop:

een gebouw, of een gedeelte van een gebouw bij een benzinestation waar behalve autogerelateerde artikelen bij wijze van serviceverlening ook artikelen als bijvoorbeeld kranten, dranken, ijs, en daarmee vergelijkbare versnaperingen worden verkocht.

1.149 spoorwegvoorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van het het railverkeer, zoals rails, perrons, overkappingen, fietsenstallingen, viaducten en onderdoorgangen, taluds, geluidsschermen, (keer)muren, transformatorgebouwen, stationsvoorzieningen en dergelijke.

1.150 stedenbouwkundig beeld:

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

1.151 Stichting Kwaliteitscommissie Limburg:

een onafhankelijke adviescommissie ingesteld om gemeenten in de provincie Limburg te adviseren over aanvragen voor ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van de provinciale beleidsregels ‘Limburgs Kwaliteitsmenu 2012’ (LKM).

1.152 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, gedenktekens, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen, abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.153 straatprostitutie:

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

1.154 supermarkt:

detailhandel in de vorm van een zelfbedieningszaak met een grote verscheidenheid aan hoofdzakelijk levensmiddelen.

1.155 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen/constructies met als doel het gewas te forceren tot meer groei en of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel vervroegen als verlaten ten opzichte van normale open teelt en/of beschermen tegen weersinvloeden, ziekten en plagen wat leidt tot een beter kwaliteit product.

1.156 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:

overkapping is maximaal 6 maanden of korter in het jaar aanwezig (al dan niet in een aaneengesloten periode).

1.157 terras:

een buiten een gebouw gelegen gebied, waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt.

1.158 twee-aaneen gebouwde bebouwing:

bebouwing bestaande uit halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen.

1.159 uitvaartcentrum:

gebouw waarin de plechtigheid plaats vindt, waar aan iemand eer wordt bewezen na zijn of haar overlijden.

1.160 vast kampeermiddel:

een stacaravan, trekkershut of ander recreatief verblijf met de bedoeling te plaatsen op een kampeerterrein voor een aantal jaren.

1.161 verblijfsrecreatie:

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats waarbij recreatief nachtverblijf centraal staat, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen. Hieronder worden onder andere verstaan een camping, groepsaccommodatie, etc..

1.162 verdieping:

een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.163 verkoopvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte binnen een gebouw, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.164 vloeroppervlakte

totale oppervlakte dat gebruikt wordt voor een functie of activiteit, inclusief opslag/berging/ koeling e.d..

1.165 volwaardige intensieve veehouderij:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet (in overwegende mate) afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Op grond van toetsing aan de volgende elementen kan het als volwaardig worden aangemerkt:

a. de aard en omvang van het bedrijf;
b. de arbeidsbehoefte die het agrarische hoofdberoepsbedrijf vergt;
c. de mate waarin het bedrijf in het hoofdinkomen voorziet;
d. de mate waarin de continuïteit van het bedrijf ook op de langere termijn is verzekerd;
e. de outillage van het bedrijf;
f. eventueel voorziene investeringen;

g. de opleiding/ervaring van het bedrijfshoofd;

h. het beschikken over voldoende mestproductierechten;

1.166 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.167 voorgevelrooilijn

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.168 vrijstaande bebouwing:

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelsgrens zijn gebouwd.

1.169 wabo:

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

1.170 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.171 weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.172 werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde of een handeling.

1.173 winkel:

een gebouw dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk is bedoeld om te worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel.

1.174 woning/wooneenheid:

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

1.175 woningsplitsing:

het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

1.176 woningtoevoeging

het netto toevoegen van één of meerdere woning aan de bestaande woningvoorraad middels nieuwbouw of middels woningsplitsing.

1.177 woonverblijf:

een gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die zijn verbonden met de in dat gebouw gevestigde functie(s).

1.178 woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

1.179 woonwagenstandplaats:

een stuk grond, aangewezen voor het bouwen van één woonwagen, alsmede de bijbehorende voorzieningen.

1.180 woonzorgcomplex:

woonvorm, bedoeld voor ouderen die niet geheel zelfstandig kunnen wonen, maar geen behoefte hebben aan intensieve verzorging, zoals dat in een bejaardenhuis het geval is. De zorg wordt op maat verleend.

1.181 zaalverhuur:

een inrichting ten behoeve van het al dan niet bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, waarbij het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of het verstrekken van drank voor consumptie ter plaatse mogelijk is.

1.182 zijstrook:

de strook grond gelegen naast het hoofdgebouw, waarvan de breedte wordt bepaald door de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens en de zijgevel van het hoofdgebouw over de volledige diepte van het bouwperceel, behorende bij het hoofdgebouw.

1.183 zolder:

ruimte in een gebouw die hoofdzakelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken.

1.184 zorgunit:

een kant en klare aanbouw voor een tijdelijke zorgkamer waarin een slaapkamer en een badkamer is gerealiseerd zodat bewoner(s) gelijkvloers kunnen wonen. Deze tijdelijke zorgkamer wordt los op het erf geplaatst, direct of via een sluis bij de bestaande woning, waardoor op de begane grond een mogelijkheid tot intensieve zorg wordt gerealiseerd.

1.185 zorgverlenende dienstverlening:

dienstverlening in het kader van maatschappelijke zorg, waaronder tevens wordt begrepen de verkoop en verhuur van zorgmaterialen en zorgmaterieel.

1.186 zorgwoning:

zelfstandige woningen, waar zorg op afroep of 24 uurszorg beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, een woonzorgcentrum of bijvoorbeeld een dienstcentrum.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 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.

2.6 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.8 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.

2.9 peil:

a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van het midden van de hoofdtoegang, vermeerderd met 0,30 m;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het midden van de hoofdtoegang, vermeerderd met 0,30 m.

2.10 het bebouwd oppervlakte van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.11 het bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming, waarbij overstekken van minder dan 50 cm buiten beschouwing worden gelaten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch bedrijfsmatig gebruik;
b. bestrijden en voorkomen van bodemerosie en wateroverlast;

met daarbij behorende:

c. tuinen en erven;
d. agrarisch hobbymatig gebruik;
e. groenvoorzieningen;
f. bestaande perceelsontsluitingswegen;
g. recreatief medegebruik;
h. water, waterbuffering en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. instandhouding en ontwikkeling landsschapsstructuur;
j. instandhouding en ontwikkeling van de landschappelijke openheid.

3.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde in sub a zijn gebouwen die aanwezig waren ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld d.d. 22 september 2015) toegestaan. De bestaande oppervlakte mag niet worden vergroot en de bestaande hoogtes mogen niet worden verhoogd;
c. in afwijking van het bepaalde in sub a is ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een bijbehorend bouwwerk toegestaan. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,50 m en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8,00 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen

dan 4,00 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Schuilgelegenheid voor dieren

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 ten behoeve van het toestaan van schuilgelegenheid voor dieren, met dien verstande dat:

a. onder een schuilgelegenheid wordt verstaan: een overdekte ruimte die maximaal aan 3 zijden is omsloten door wanden, waarvan het/ de betreffende dier(en) in geval van weidegang uit oogpunt van dierenwelzijn gebruik moet(en) kunnen maken door vrij in en uit te lopen, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter en waarbij in en nabij de schuilgelegenheid geen opslag is toegestaan;
b. de oppervlakte per bouwwerk maximaal 25 m² mag bedragen;
c. de bouwhoogte maximaal 3,00 m mag bedragen;
d. aangetoond is dat het redelijkerwijs niet mogelijk is deze voorzieningen ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' of 'Wonen' op te richten;
e. per perceel met een minimale omvang van 2500 m2 aan gronden met de bestemming 'Agrarisch' dan wel 'Agrarisch met waarden' is het oprichten van maximaal één schuilgelegenheid mogelijk en deze oppervlakte mag maar één keer worden meegenomen in de afweging voor de omgevingsvergunning;
f. de schuilgelegenheid wordt opgericht op een afstand van tenminste 2,00 m en ten hoogste 10,00 m van de perceelsgrens;
g. de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit van de naaste omgeving is gewaarborgd ;
h. aangetoond is dat geen sprake is van onevenredige aantasting van de omliggende waarden en functies, hetgeen onder andere betekent dat de schuilgelegenheid passend is in het landschap.

3.3.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van containervelden en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 ten behoeve van het bouwen van containervelden en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, met dien verstande dat:

a. omliggende waarden en functies niet onevenredig worden aangetast;
b. toepassing van de afwijkingsbevoegdheid niet leidt tot aantasting van de karakteristieke openheid van de plateaus, aangegeven op de kaart hellingklassen teeltondersteunende voorzieningen behorende bij de provinciale 'Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen', vastgesteld door gedeputeerde staten van Limburg op 1 februari 2005';
c. geen toepassing van de afwijkingsbevoegdheid mag plaatsvinden voor hellingen met een hellingspercentage van meer dan 4%, volgens de bij de provinciale 'Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen 2011' behorende kaart hellingklassen teeltondersteunende voorzieningen;;
d. containervelden en (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen in beginsel binnen het bouwvlak van de bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf worden gerealiseerd;

e. containervelden en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (in de vorm van regenkappen en boogkassen), voor zover deze niet binnen het bouwvlak van de agrarische bedrijfsbestemming opgericht kunnen worden, ook binnen de bestemming Agrarisch- Agrarisch bedrijf mogen worden opgericht;
f. indien vanuit agrarische en/of landschappelijke motieven aangetoond kan worden dat aansluiting aan de bestaande agrarische bouwkavel niet mogelijk is, containervelden en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (in de vorm van regenkappen en boogkassen) ook op verder gelegen gronden mogen worden opgericht, waarbij geen zelfstandige bouwkavel mag ontstaan;
g. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen na afloop van een termijn van maximaal 6 maanden worden verwijderd;
h. in het geval de oppervlakte van tijdelijke boogkassen en tijdelijke regenkappen na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid meer dan 10% van de totale teeltoppervlakte van een bedrijf uitmaakt, ook vooraf advies dient te worden ingewonnen bij de stichting kwaliteitscommissie Zuid-Limburg.

3.3.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van oprichten hagelnetten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2, ten behoeve van het oprichten van hagelnetten, met dien verstande dat:
a. de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond middels een bedrijfsontwikkelingsplan;
b. het oprichten van hagelnetten niet plaatsvindt in het differentiatievlak beekdal of op hellingen groter dan of gelijk aan 8% volgens de kaart hellingklassen teelt ondersteunende voorzieningen bij de 'Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen 2011' van de Provincie Limburg;
c. bij het oprichten van hagelnetten op hellingen kleiner dan 4%, dit niet ten koste gaat van de karakteristieke openheid van de plateaus;
d. bij het oprichten van hagelnetten op hellingen tussen de 4% en 8%, dit niet ten koste gaat van de karakteristieke openheid van de plateaus, de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de beleving van het landschap.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:
a. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingconstructies, behoudens voor zover deze verband houden met het op de bestemming gerichte gebruik;
b. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
c. het inrichten van een sport- en wedstrijdterrein, zwembad en speel- en/of ligweide;
d. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
e. het aanbrengen en het hebben van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen;
f. gebruik van een schuilgelegenheid anders dan het bieden van schuilgelegenheid voor

dieren;
g. buitenopslag, waaronder de opslag van mest(stoffen);
h. het aanleggen van nieuwe perceelontsluitingswegen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Kamperen bij de boer

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.4.1 sub b ten behoeve van het toestaan van een camping als nevenactiviteit onder de volgende voorwaarden:

a. er dient een onderscheidend concept te zijn (bijvoorbeeld het bieden van overnachtingsmogelijkheden en het aanbieden van stallingen voor paarden (Hoeve toerisme);
b. de locatie dient goed bereikbaar te zijn;
c. sanitaire voorzieningen dienen in de bestaande bedrijfsbebouwing te worden gerealiseerd en hebben een maximale oppervlakte van 50 m²;
d. parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden ingericht;
e. het kampeerterrein dient landschappelijk te worden ingepast;
f. het kampeerterrein dient aansluitend te liggen aan de agrarische bouwkavel;
g. het initiatief dient financieel uitvoerbaar te zijn;
h. de afstand van het kampeerterrein tot de erfgrens van een naastgelegen woning dient minimaal 50 meter te bedragen;
i. vaste kampeermiddelen, zoals stacaravans, zijn niet toegestaan;
j. de kampeermiddelen mogen alleen worden geplaatst in de periode 15 maart tot 1 november van elk jaar;
k. de ontwikkeling dient kwalitatief van een hoogwaardig niveau te zijn om daarmee bij te dragen aan de strategische doelen van de gemeente;
l. het kampeerterrein heeft een maximale oppervlakte van 500 m²;
m. alle nevenactiviteiten tezamen hebben een maximaal oppervlakte van 550 m² waarvan het oppervlakte van het kampeerterrein inclusief sanitaire voorzieningen minimaal 200 m² bedraagt;
n. voor het overige gelden de voorwaarden van artikel 4.6.1.

3.5.2 Mestopslag

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 sub g ten behoeve van de plaatsing van mestbassins en mestzakken, met dien verstande dat:

1. objectief wordt aangetoond dat de opslag van mest buiten de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' op grond van ruimtelijke, milieuhygiënische of infrastructurele belemmeringen noodzakelijk is;
2. andere (ruimtelijk relevante) belangen niet onevenredig worden geschaad;
3. de plaatsing van mestbassins en mestzakken landschappelijk worden ingepast;
4. de nakoming van eventueel aan de landschappelijke inpassing te stellen voorwaarden wordt in de omgevingsvergunning geborgd door middel van het opnemen van de gestelde

voorwaarden als voorschrift;
5. de maximale hoogte van mestbassins en mestzakken 2,00 m bedraagt.

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

3.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 5.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
c. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
d. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
e. het scheuren van grasland anders dan voor graslandverbetering.

3.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 3.6.1 is niet van toepassing op:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

3.6.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.6.1zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 3.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Verkleining bestemmingsvlak 'Agrarisch'

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Agrarisch' wijzigen ten behoeve van het overschrijden van de bouwgrenzen, respectievelijk het vergroten van het bouwvlak en/of het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf', mits:

a. de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering, niet zijnde intensieve veehouderij, is aangetoond;

b. natuurlijke, landschappelijk en cultuurhistorische waarden en belangen en het aangrenzende woon- en leefmilieu niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van bedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind;
c. de landschappelijke inpassing van de bebouwing verzekerd is;
d. voorzieningen voor voorkoming van hemelwaterproblematiek zijn getroffen;
e. is aangetoond door middel van onderzoek dat voldaan wordt aan de milieuwetgeving;
f. de totale oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak maximaal 1,5 ha bedraagt;
g. vergroting van het bouwvlak vanwege een uitbreiding van de agrarische activiteiten, is enkel mogelijk indien kan worden aangetoond dat het oppervlakte bedrijfsbebouwing dat wordt aangewend ten behoeve van de nevenactiviteit(en) niet volstaat voor de uitbreiding;
h. voor het overige voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 4 van deze regels.

3.7.2 Vormverandering bestemmingsvlak 'Agrarisch' en 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf'

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Agrarisch' wijzigen ten behoeve van het overschrijden van de bouwgrenzen, respectievelijk het van vorm veranderen van het bouwvlak en/of het bestemmingsvlak, mits:
a. de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;
b. natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en belangen en het aangrenzende woon- en leefmilieu niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van bedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind;
c. de landschappelijke inpassing van de bebouwing verzekerd is;
d. voorzieningen voor voorkoming van hemelwaterproblematiek zijn getroffen;
e. is aangetoond door middel van onderzoek dat voldaan wordt aan de milieuwetgeving;
f. tegelijkertijd met de bestemmingswijziging naar 'Agrarisch- Agrarisch Bedrijf', dezelfde oppervlakte aan 'Agrarisch- Agrarisch Bedrijf' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Agrarisch';
g. voor het overige voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 4 van deze regels.

3.7.3 Camping

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Agrarisch' wijzigen ten behoeve van het realiseren van een camping, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. er dient een onderscheidend concept te zijn (bijvoorbeeld het bieden van overnachtingsmogelijkheden en het aanbieden van stallingen voor paarden (Hoeve toerisme);
b. de locatie dient goed bereikbaar te zijn;
c. sanitaire voorzieningen hebben in totaal een maximale oppervlakte van 100 m²;
d. parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden ingericht;
e. het kampeerterrein dient landschappelijk te worden ingepast;
f. het initiatief dient financieel uitvoerbaar te zijn;
g. de afstand van het kampeerterrein tot de erfgrens van een naastgelegen woning dient minimaal 50 meter te bedragen;
h. de kampeermiddelen mogen alleen worden geplaatst in de periode 15 maart tot 1 november van elk jaar;
i. de ontwikkeling dient kwalitatief van een hoogwaardig niveau te zijn om daarmee bij te

dragen aan de strategische doelen van de gemeente;

j. het kampeerterrein heeft een maximale oppervlakte van 5.000 m²;

k. voldaan dient te zijn aan de milieuhygiënische wet- en regelgeving.

Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een agrarisch bedrijf met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, inclusief de bestaande neventak van intensieve veehouderij;
b. een volwaardige intensieve veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', met dien verstande dat het vergunde aantal dieren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - 1' niet mag toenemen;
c. ter plaatse van de maatsvoeringsaanduiding 'maximum aantal agrarische bedrijven' zijn maximaal twee agrarische bedrijven toegestaan;
d. de bestaande bedrijfswoning, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven door middel van de maatsvoeringsaanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen'.
e. verblijfsrecreatie, in de vorm van vakantieappartementen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie- plattelandsappartementen' en 'specifieke vorm van recreatie - plattelandsappartementen 2';
f. verblijfsrecreatie, in de vorm van een bed&breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie- plattelandskamer';
g. nevenactiviteiten als ondergeschikte functie, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit';
h. detailhandel (boerderijwinkel) als nevenactiviteit, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - boerderijwinkel';
i. een manege, ter plaatse van de aanduiding 'manege';
j. opslag, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
k. een autogarage, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
l. een ondergeschikte loonwerktak, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondergeschikte loonwerktak';
m. een agrarisch hulpbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulpbedrijf;
n. een rundvleesveehouderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rundvleesveehouderij';
o. een productiegerichte paardenhouderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - productiegerichte paardenhouderij;
p. een loonbedrijf is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - 1' niet toegestaan.

met de daarbij behorende voorzieningen alsmede voorzieningen voor de opvang, buffering en infiltratie van hemelwater.

4.1.2 Baneheide 33

Ter plaatse van het perceel Baneheide 33 gelden voor opslag de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag voertuigen 1' mogen

maximaal 10 (oldtimer)auto's en maximaal 2 aanhangwagens gestald worden;

b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag voertuigen 2' mogen maximaal 6 (oldtimer)tractors gestald worden;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag onderkomens' mogen maximaal 3 caravans gestald worden;
a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag voertuigen, onderkomens en praalwagens' mogen maximaal 10 (oldtimer)auto's, maximaal 8 caravans en de praalwagens van de carnavalsvereniging gestald worden.

4.1.3 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

Op de voor 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd:

a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde bestemming;
b. één bedrijfswoning per agrarisch bedrijf;
c. de daarbij bijbehorende bouwwerken;
d. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.2 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen, geen woning zijnde, binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. de goothoogte van gebouwen, geen woning zijnde, mag ten hoogste 4,50 m bedragen, met dien verstande dat aan de Koolhoverweg 30 te Bocholtz de goothoogte maximaal 5,00 m mag bedragen;
b. de bouwhoogte van gebouwen, geen woning zijnde, mag ten hoogste 10,00 m bedragen;
c. gebouwen met een kap van ten minste 15° zullen en ten hoogste 45° mogen worden afgedekt, uitgezonderd bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, die ook plat mogen worden afgedekt;
d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' mag de opslaghoogte van buitenopslag maximaal 1,50 m bedragen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voeropslag' zijn uitsluitend voorzieningen voor voeropslag met een maximale hoogte van 2,00 m en erfverharding toegestaan;
f. de gronden gelegen buiten het bouwvlak, mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van voorzieningen voor voeropslag ter plaatse van de functieaanduiding ‘opslag’;
g. in afwijking van het bepaalde in sub a en b mag de maximale bouwhoogte niet meer bedragen dan de maximum bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding met nadere aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.

4.2.3 Bedrijfswoning

Per agrarisch bedrijf mag slechts één bedrijfswoning worden gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:

a. één of meer agrarische bedrijfsgebouwen, geen woning zijnde, aanwezig is of zijn;
b. de inhoud van de woning ten hoogste 750 m³ mag bedragen;
c. de goothoogte van de bedrijfswoning maximaal 6,00 meter mag bedragen;
d. de bouwhoogte van de bedrijfswoning maximaal 8,50 meter mag bedragen.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken zijn slechts binnen het bouwvlak toegestaan;
b. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 150 m^2, met dien verstande dat niet meer dan 60% van de gronden behorend tot het achtererfgebied mag worden bebouwd;
c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,30 m;
d. de bouwhoogte bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 m;
c. de bouwhoogte van antennes en reclamemasten mag niet meer bedragen dan 15,00 m;
d. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6,00 m;
e. in afwijking van het bepaalde in sub a zijn voedersilo's uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij de hoogte van voedersilo's niet meer mag bedragen dan 12,00 m;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 4,00 m, met dien verstande dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 8,00 m.

4.2.6 Plattelandsappartement

Plattelandsappartementen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie- plattelandsappartement' en 'specifieke vorm van recreatie - plattelandsappartement 2', met dien verstande dat:

a. uitsluitend de bestaande bedrijfsgebouwen, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, worden gebruikt voor plattelandsappartementen. Nieuwbouw is niet toegestaan en de huidige oppervlakte aan bebouwing mag niet worden overschreden;
b. de plattelandsappartementen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verblijfsrecreatie;
c. de oppervlakte van één plattelandsappartement niet groter is dan 100 m^2;
d. het aantal plattelandsappartementen niet meer bedraagt dan het reeds voor deze locatie vergunde aantal, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm

van recreatie - plattelandsappartement 2' maximaal 2 plattelandsappartementen zijn toegestaan;
e. de karakteristiek van de gebouwen alsmede de complexiteit en de (landschappelijke) kenmerken van het (voormalig boeren) erf niet onevenredig worden aangetast;
f. er sprake is van landschappelijke inpassing;
g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
h. er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.2.7 Plattelandskamer

Plattelandskamers zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie- plattelandskamer', met dien verstande dat:
a. uitsluitend de bestaande bedrijfsgebouwen, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, worden gebruikt voor plattelandskamers. Nieuwbouw is niet toegestaan en de huidige oppervlakte aan bebouwing mag niet worden overschreden;
b. de plattelandskamers uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verblijfsrecreatie;
c. de oppervlakte van één plattelandskamer niet groter is dan 50 m^2;
d. het aantal plattelandskamers maximaal 2 bedraagt;
e. de karakteristiek van de gebouwen alsmede de complexiteit en de (landschappelijke) kenmerken van het (voormalig boeren) erf niet onevenredig worden aangetast;
f. er sprake is van landschappelijke inpassing;
g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
h. er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, rekening houden met het gestelde in artikel 4.1.1, nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
b. de aard, hoogte en de situering van erfafscheidingen;
c. voorzieningen voor voorkoming van hemelwaterproblematiek;
d. landschappelijke inpassing en/of landschappelijke kwaliteitsverbetering.

4.3.2 Voorwaarden

De onder 4.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:
a. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
b. ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Goothoogte

Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning afwijken ten aanzien van de goothoogte bij de bouw van fruit-, aardappelopslag- en machineloodsen, met dien verstande dat deze nimmer meer bedraagt dan 6,50 meter, mits:

a. de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;
b. landschappelijke en cultuurhistorische waarden en belangen niet onevenredig worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van bedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.

4.4.2 Bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning afwijken ten aanzien van de bouwhoogte bij de bouw van fruit-, aardappelopslag- en machineloodsen, met dien verstande dat deze nimmer meer bedraagt dan 11,00 m, mits:

a. de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;
b. landschappelijke en cultuurhistorische waarden en belangen niet onevenredig worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van bedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.

4.4.3 Teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning afwijken ten aanzien van het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits:

a. de noodzaak daartoe voor de agrarische bedrijfsvoering en/of arbeidsomstandigheden ter plaatse is aangetoond;
b. natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
c. de teeltondersteunende voorzieningen een niet-permanent karakter hebben.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt tenminste verstaan het gebruik van de gronden en opstallen voor, uitgezonderd de nader aangeduide activiteiten:

a. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
b. het voeren van een intensieve veehouderij, met uitzondering van een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
c. detailhandel, groothandel en verkoop van bedrijfsproducten, met uitzondering van een boerderijwinkel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - intensieve veehouderij';
d. transport- en/of garagedoeleinden, met uitzondering van een autogarage ter plaatse van de aanduiding 'garage';
e. horecadoeleinden;
f. permanente of tijdelijke bewoning welke geen verband houdt met de agrarische

bedrijfsvoering;

g. opslagdoeleinden, behoudens opslagdoeleinden die verband houden met de agrarische bedrijfsvoering, alsmede met een winterberging van onderkomens;
h. ter plaatse van de aanduiding ‘erf’, mogen de gronden niet worden gebruikt voor opslag- en stallingsdoeleinden;
i. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt voor opslagdoeleinden met uitzondering van de opslag van balen voer.
j. wijziging van het bestaande aantal dierplaatsen, bestaande diersoorten en/of bestaande stalsystemen, is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de bestaande ammoniakemissie.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting

Het (doen/laten) gebruik(en) van de voor ‘Agrarisch-Agrarisch bedrijf’ bestemde gronden ter plaatse van het adres Bosschenhuizen 17, Koolhoverweg 30, Wijnstraat 11 en Tienbaan 1 en ong. als zodanig is uitsluitend toegestaan indien:

a. een onafhankelijke kwaliteitscommissie een positief advies heeft afgegeven in het kader van de provinciale beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu 2012 en vervolgens de realisatie en instandhouding van het, in het kader van deze regeling opgestelde, plan omtrent landschappelijke inpassing en inrichting binnen 2 jaar na positief advies van voornoemde commissie is gewaarborgd.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.5.1 ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten onder de volgende voorwaarden:

a. de nevenactiviteiten worden ondergebracht in de bestaande bedrijfsbebouwing. Alleen wanneer is aangetoond dat de bestaande bebouwing niet volstaat voor de nevenactiviteit, is nieuwbouw aan de orde, passend binnen de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan rechtens biedt.
b. de nevenactiviteiten moeten gelieerd zijn aan het agrarisch bedrijf of het agrarisch hulpbedrijf, c.q. hieraan direct/indirect verwante nevenactiviteiten;
c. in afwijking van het bepaalde in sub b mogen niet-agrarische nevenactiviteiten uitsluitend worden uitgevoerd door de houder van het agrarisch bedrijf en diens familie in de 1e graad en gelden de volgende aanvullende voorwaarden:
    1. niet-agrarische activiteiten zijn toegestaan tot en met milieucategorie 2.
    2. stalling van caravans, oldtimers en praalwagens is wel toegestaan als niet-agrarische activiteiten.
d. de ondergeschiktheid van de nevenactiviteiten wordt geborgd door de oppervlakte te maximaliseren. Het totaal aan nevenactiviteiten wordt beperkt tot het gebruik van maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing, tot een maximale oppervlakte van 350m²;
e. de uitvoerbaarheid, maatschappelijk en economisch, is aangetoond;
f. er wordt in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte op het eigen erf;

g. het goede woon- en leefklimaat ter plaatse blijft geborgd;
h. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
i. de nevenactiviteiten mogen geen belemmering opleveren voor agrarische bedrijven in de omgeving van het perceel van verzoeker;
j. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
k. opslag buiten de aanwezige gebouwen als gevolg van de nevenactiviteit is niet toegestaan;
l. de activiteiten moeten landschappelijk goed inpasbaar zijn en mogen de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden niet onevenredig schaden;
m. er is sprake van duurzaam waterbeheer;
n. meerdere nevenactiviteiten zijn toegestaan binnen de gestelde kaders, met dien verstande dat een intensieve veehouderij als nevenactiviteit niet is toegestaan
o. verhuur van de bestaande bedrijfsbebouwing aan derden is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. uitsluitend ten behoeve van agrarisch gerelateerde producten waaronder wordt verstaan de opslag van hooi, stro, voedermiddelen en agrarische machinestalling.
    2. uitgesloten is verhuur aan derden ten behoeve van overige niet-agrarische activiteiten.
    3. uitgesloten is verhuur aan derden ten behoeve van veestalling.

4.6.2 Detailhandel als nevenactiviteit (boerderijwinkel)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.5.1 ten behoeve van het toestaan van een boerderijwinkel (detailhandel als nevenactiviteit) onder de volgende voorwaarden:
a. boerderijverkoop onderdeel uitmaakt van een functionerend agrarisch bedrijf en wordt beëindigd bij beëindiging van het agrarische bedrijf;
b. het betreft de verkoop van agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan zijn geproduceerd en/of agrarische producten die op het eigen bedrijf en/of in de directe omgeving daarvan op een ander agrarisch bedrijf zijn bewerkt;
c. de vloeroppervlak voor de detailhandelsactiviteit is maximaal 200m², dat is inclusief opslag/berging/ koeling e.d. ten behoeve van de detailhandelsactiviteit.
d. voor het overige gelden de voorwaarden van artikel 4.6.1.

4.6.3 Horeca als nevenactiviteit of ondersteunende functie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.5.1 ten behoeve van het toestaan van horeca als nevenactiviteit of als ondersteunende functie onder de volgende voorwaarden:
a. de horecafunctie is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren;
b. de vloeroppervlakte bedraagt maximaal 100 m² inclusief terras en sanitaire voorzieningen;
c. de horecafunctie dient uiterlijk om 21:00 gesloten te worden;
d. de sanitaire voorzieningen dienen binnen de bestaande bebouwing te worden

gerealiseerd;

e. voor zover de horeca-activiteit vanwege zijn aard (bijvoorbeeld terras) niet inpandig mogelijk is, is de nevenactiviteit ook buiten toegestaan;
f. voor het overige gelden de voorwaarden van artikel 4.6.1.

4.6.4 Kamperen bij de boer (als nevenactiviteit)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.5.1 ten behoeve van het toestaan van een camping als nevenactiviteit onder de volgende voorwaarden:

a. er dient een onderscheidend concept te zijn (bijvoorbeeld het bieden van overnachtingsmogelijkheden en het aanbieden van stallingen voor paarden (Hoeve toerisme);
b. de locatie dient goed bereikbaar te zijn;
c. sanitaire voorzieningen dienen in de bestaande bedrijfsbebouwing te worden gerealiseerd en hebben een maximaal oppervlakte van 50 m²;
d. parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden ingericht;
e. het kampeerterrein dient landschappelijk te worden ingepast;
f. het kampeerterrein dient aansluitend te liggen aan de agrarische bouwkavel;
g. het initiatief dient financieel uitvoerbaar te zijn;
h. de afstand van het kampeerterrein tot de erfgrens van een naastgelegen woning dient minimaal 50,00 m te bedragen;
i. vaste kampeermiddelen, zoals stacaravans, zijn niet toegestaan;
j. de kampeermiddelen mogen alleen worden geplaatst in de periode 15 maart tot 1 november van elk jaar;
k. de ontwikkeling dient kwalitatief van een hoogwaardig niveau te zijn om daarmee bij te dragen aan de strategische doelen van de gemeente;
l. het kampeerterrein heeft een maximale oppervlakte van 500 m²;
m. alle nevenactiviteiten tezamen hebben een maximale oppervlakte van 550 m² waarvan het oppervlakte van het kampeerterrein inclusief sanitaire voorzieningen minimaal 200 m² bedraagt;
n. voor het overige gelden de voorwaarden van artikel 4.6.1.

4.6.5 Plattelandsappartement (als nevenactiviteit)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.5.1 ten behoeve van het toestaan van een plattelandsappartement als nevenactiviteit, met dien verstande dat:

a. uitsluitend de bestaande bedrijfsgebouwen, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, worden gebruikt voor plattelandsappartementen. Nieuwbouw is niet toegestaan en de huidige oppervlakte aan bebouwing mag niet worden overschreden;
b. de plattelandsappartementen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verblijfsrecreatie;
c. de oppervlakte van één plattelandsappartement niet groter is dan 100 m²;
d. het aantal plattelandsappartementen maximaal 2 bedraagt per agrarisch bedrijf;
e. de karakteristiek van de gebouwen alsmede de complexiteit en de (landschappelijke)

kenmerken van het (voormalig boeren) erf niet onevenredig worden aangetast;
f. er sprake is van landschappelijke inpassing;
g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
h. er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
i. voor het overige gelden de voorwaarden van artikel 4.6.1.

4.6.6 Plattelandskamer (als nevenactiviteit)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.5.1 ten behoeve van het toestaan van een plattelandskamer als nevenactiviteit, met dien verstande dat:
a. uitsluitend de bestaande bedrijfsgebouwen, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, worden gebruikt voor plattelandskamers. Nieuwbouw is niet toegestaan en het huidig oppervlakte aan bebouwing mag niet worden overschreden;
b. de plattelandskamers uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verblijfsrecreatie;
c. de oppervlakte van één plattelandskamer niet groter is dan 50 m^2;
d. het aantal plattelandskamers maximaal 2 bedraagt per agrarisch bedrijf;
e. de karakteristiek van de gebouwen alsmede de complexiteit en de (landschappelijke) kenmerken van het (voormalig boeren) erf niet onevenredig worden aangetast;
f. er is sprake van landschappelijke inpassing;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
h. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
i. voor het overige gelden de voorwaarden van artikel 4.6.1.

4.6.7 Twee agrarische bedrijven op één bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.1.1 ten behoeve van het toestaan van maximaal twee (volwaardige) agrarische bedrijven op één agrarische bouwkavel, met dien verstande dat:
a. het aantal (bedrijf)woningen gelijk blijft; ondanks de vestiging van twee bedrijven is enkel de bestaande bedrijfswoning toegelaten;
b. indien noodzakelijk de bedrijfswoning als plattelandswoning zal worden aangeduid door toepassing van artikel 4.6.8;
c. het goede woon- en leefklimaat ter plaatse blijft geborgd;
d. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de activiteiten geen belemmering mogen opleveren voor agrarische bedrijven in de omgeving van het perceel;
f. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeer aantrekkende werking;
g. er sprake is van duurzaam waterbeheer;
h. voor wat betreft het toestaan van nevenactiviteiten de gesplitste agrarische bouwkavel als één bouwkavel wordt beschouwd.

4.6.8 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.5.1 ten behoeve van het toestaan van het gebruik van de (voormalige) bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

a. sprake is van een bestaande agrarische bedrijfswoning;
b. aangetoond is dat de bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
c. aangetoond is dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf ter plaatse daadwerkelijk wordt voortgezet;
d. wonen door een niet functioneel met het bedrijf verbonden derde plaatsvindt;
e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden en functies;
f. ter plaatse van de plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen ten aanzien van omwonenden, (agrarische) bedrijven en andere omgevingswaarden;
h. het verlenen van de vergunning niet leidt tot de mogelijkheid om een nieuwe bedrijfswoning te bouwen binnen het bestemmingsvlak.

4.6.9 ammoniakemissie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.5.1 sub j en een toename van ammoniakemissie als gevolg van wijziging van bestaande dieraantallen, diersoorten en/of stalsystemen toestaan als er geen afbreuk wordt gedaan aan natuurwaarden.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Bestemmingsvlak of bouwvlak vergroting

Het bevoegd gezag kan de bestemming wijzigen ten behoeve van het overschrijden van de bouwgrenzen, respectievelijk het vergroten van het bouwvlak en/of het bestemmingsvlak, mits:

a. de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering, niet zijnde intensieve veehouderij, is aangetoond;
b. natuurlijke, landschappelijk en cultuurhistorische waarden en belangen en het aangrenzende woon- en leefmilieu niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van bedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind;
c. de landschappelijke inpassing van de bebouwing verzekerd is;
d. voorzieningen voor voorkoming van hemelwaterproblematiek zijn getroffen;
e. de totale oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak maximaal 1,5 ha is;
f. vergroting van het agrarisch bouwvlak vanwege een uitbreiding van de agrarische activiteiten, is enkel mogelijk indien kan worden aangetoond dat het oppervlakte bedrijfsbebouwing dat wordt aangewend ten behoeve van de nevenactiviteit(en) niet volstaat voor de uitbreiding;
g. voor het overige voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 4 van deze regels.

4.7.2 Vormverandering

Het bevoegd gezag kan de bestemming wijzigen ten behoeve van het overschrijden van de bouwgrenzen, respectievelijk het van vorm veranderen van het bouwvlak en/of het bestemmingsvlak, mits:

a. de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;
b. natuurlijke, landschappelijk en cultuurhistorische waarden en belangen en het aangrenzende woon- en leefmilieu niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van bedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind;
c. de landschappelijke inpassing van de bebouwing verzekerd is;
d. voorzieningen voor voorkoming van hemelwaterproblematiek zijn getroffen;
e. tegelijkertijd met voorliggende bestemmingswijziging naar 'Agrarisch- Agrarisch Bedrijf', dezelfde oppervlakte aan 'Agrarisch- Agrarisch Bedrijf' wordt gewijzigd naar de bestemming van de aansluitende gronden buiten de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch Bedrijf';
f. voor het overige voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 4 van deze regels.

4.7.3 Omschakeling naar 'Wonen'

Het bevoegd gezag kan de bestemming Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing'. Hiermee blijft de aanwezige woonfunctie behouden aangevuld met de mogelijkheid om meer oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken te gebruiken ten behoeve van de woonfunctie, mits:

a. de oppervlakte aan (bij)gebouwen wordt (inclusief nieuwbouw) teruggebracht naar 25% van de bestaande (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing (door middel van sloop) met een maximum oppervlakte aan gebouwen van 250 m². Dit betekent dat minimaal 75% aan (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De bedrijfswoning wordt niet meegerekend. Karakteristieke bebouwing dient behouden te blijven;
b. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek worden getroffen;
d. de uitvoerbaarheid, maatschappelijk en economisch, is aangetoond;
e. er in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte op het eigen erf;
f. het goede woon- en leefklimaat ter plaatse blijft geborgd;
g. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
h. de activiteiten geen belemmering opleveren voor agrarische bedrijven in de omgeving van het perceel van verzoeker;
i. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
j. opslag buiten de aanwezige gebouwen als gevolg van de activiteit niet is toegestaan;
k. de activiteiten landschappelijk goed worden ingepast en de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden niet onevenredig worden geschaad;
l. het aantal woningen mag niet toenemen.

4.7.4 Omschakeling naar 'Wonen' met bedrijf of beroep aan huis

Het bevoegd gezag kan de bestemming Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'bedrijf en/of beroep aan huis'. Hiermee blijft de aanwezige woonfunctie behouden en wordt deze aangevuld met een nieuwe bedrijfsmatige en/of beroepsmatige activiteit, mits:

a. de bedrijfs- of beroepsactiviteiten worden ondergebracht in de bestaande (voormalige agrarische bedrijfs-)bebouwing. Alleen wanneer is aangetoond dat de bestaande bebouwing niet volstaat voor de activiteit, is nieuwbouw aan de orde;
b. de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen wordt (inclusief nieuwbouw) teruggebracht naar 25% van de bestaande (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing (door middel van sloop) met een maximum oppervlakte aan gebouwen van 500 m² (omgevingsvergunningsvrije bebouwing meegerekend). Dit betekent dat minimaal 75% aan (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De bedrijfswoning wordt niet meegerekend. Karakteristieke bebouwing dient behouden te blijven;
c. overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek worden getroffen;
e. de uitvoerbaarheid, maatschappelijk en economisch, is aangetoond;
f. er in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte op het eigen erf;
g. het goede woon- en leefklimaat ter plaatse blijft geborgd;
h. uitsluitend bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.1 uit de VNG Brochure “Bedrijven en milieuzonering' (zie bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten) toelaatbaar zijn;
i. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop inherent en ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf;
j. er geen verlichte en/of opvallende reclame-uitingen aan de gevel zichtbaar zijn;
k. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
l. de activiteiten geen belemmering opleveren voor agrarische bedrijven in de omgeving van het perceel van verzoeker;
m. er geen sprake is van een onevenredige verkeer aantrekkende werking;
n. opslag buiten de aanwezige gebouwen als gevolg van de activiteit niet is toegestaan;
o. de activiteiten landschappelijk goed worden ingepast en de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden niet onevenredig worden geschaad;
p. het aantal woningen mag niet toenemen.

4.7.5 Omschakeling naar 'Agrarisch verwant bedrijf' of 'Agrarisch hulpbedrijf'

Het bevoegd gezag kan de bestemming Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf- agrarisch verwant bedrijf' of 'Bedrijf- agrarisch hulpbedrijf', mits:

a. de bedrijfsactiviteiten worden ondergebracht in de bestaande (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing. Alleen wanneer is aangetoond dat de bestaande bebouwing niet volstaat voor de activiteit, is nieuwbouw aan de orde;
b. vervanging van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de nieuwe functie is mogelijk tot maximaal 90% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing. Dit betekent dat minimaal 10% aan (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De woning

wordt niet meegerekend. Karakteristieke bebouwing dient behouden te blijven;
c. de uitvoerbaarheid, maatschappelijk en economisch, is aangetoond;
d. er in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte op het eigen erf;
e. het goede woon- en leefklimaat ter plaatse blijft geborgd;
f. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
g. de activiteiten geen belemmering opleveren voor agrarische bedrijven in de omgeving van het perceel van verzoeker;
h. er geen sprake is van een onevenredige verkeer aantrekkende werking;
i. opslag buiten de aanwezige gebouwen als gevolg van de activiteit niet is toegestaan;
j. de activiteiten landschappelijk goed worden ingepast en de cultuurhistorische, landschappelijke, hydrologische en ecologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

4.7.6 Omschakeling naar 'Dagrecreatie'

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Recreatie- Dagrecreatie'. Gedacht kan worden aan dagrecreatieve activiteiten voor groepen (minigolf, speelweiden, exposities, ateliers al dan niet in combinatie met elkaar), route ondersteunende voorzieningen of wellness voorzieningen inclusief zelfstandige horeca, mits:

a. er kwaliteitsverbetering plaatsvindt door een goede ruimtelijke inpassing van de bebouwing, waarbij er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en maatregelen zijn getroffen om hemelwaterproblematiek te voorkomen;
b. de bedrijfsactiviteiten worden ondergebracht in de bestaande (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing. Alleen wanneer is aangetoond dat de bestaande bebouwing niet volstaat voor de activiteit, is nieuwbouw aan de orde.
c. voor de vestiging van de nieuwe functie een passende maximale oppervlakte wordt gehanteerd (inclusief nieuwbouw), die wordt bepaald aan de hand van een door de initiatiefnemer te overleggen bedrijfsplan tot een maximum van 75% van de bestaande (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing. Dit betekent dat minimaal 25% aan (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De bedrijfswoning wordt niet meegerekend;
d. overtollige voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt. Karakteristieke bebouwing dient behouden te blijven;
e. vervanging van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de nieuwe functie is mogelijk tot maximaal 75% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing;
f. de uitvoerbaarheid, maatschappelijk en economisch, is aangetoond;
g. er in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte op het eigen erf;
h. het goede woon- en leefklimaat ter plaatse blijft geborgd;
i. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
j. de activiteiten geen belemmering opleveren voor agrarische bedrijven in de omgeving van het perceel van verzoeker;
k. er geen sprake is van een onevenredige verkeer aantrekkende werking;
l. opslag buiten de aanwezige gebouwen als gevolg van de activiteit niet is toegestaan;

m. de activiteiten landschappelijk goed worden ingepast en de cultuurhistorische, landschappelijke, hydrologische en ecologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

4.7.7 Omschakeling naar 'Maatschappelijke voorzieningen'

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk'. Te denken valt aan maatschappelijke functies als dagopvang c.q. dagbesteding, educatieve functies, sportvoorzieningen en sociaal-culturele voorzieningen, mits:

a. er kwaliteitsverbetering plaatsvindt door een goede ruimtelijke inpassing van de bebouwing, waarbij er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en maatregelen zijn getroffen om hemelwaterproblematiek te voorkomen;
b. voor de vestiging van de nieuwe functie wordt een passende maximale oppervlakte gehanteerd, die wordt bepaald aan de hand van een door de initiatiefnemer te overleggen bedrijfsplan tot een maximum van 75% van de bestaande (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing (door middel van sloop). Dit betekent dat minimaal 25% aan (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De bedrijfswoning wordt niet meegerekend;
c. overtollige voormalige agrarische bebouwing dient te worden gesloopt. Karakteristieke bebouwing blijft behouden;
d. de bedrijfsactiviteiten worden ondergebracht in de bestaande (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing. Alleen wanneer is aangetoond dat de bestaande bebouwing niet volstaat voor de activiteit, is nieuwbouw aan de orde. Karakteristieke bebouwing blijft behouden;
e. vervanging van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de nieuwe functie is mogelijk tot maximaal 75% van de oppervlakte van de gesloopte bebouwing. Karakteristieke bebouwing dient behouden te blijven;
f. de uitvoerbaarheid, maatschappelijk en economisch, is aangetoond;
g. er wordt in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte op het eigen erf;
h. het goede woon- en leefklimaat ter plaatse blijft geborgd;
i. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
j. de activiteiten mogen geen belemmering opleveren voor agrarische bedrijven in de omgeving van het perceel van verzoeker;
k. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeer aantrekkende werking;
l. opslag buiten de aanwezige gebouwen als gevolg van de activiteit is niet toegestaan;
m. de activiteiten moeten landschappelijk goed worden ingepast en mogen de cultuurhistorische, landschappelijke, hydrologische en ecologische waarden niet onevenredig schaden.

4.7.8 Camping

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' wijzigen ten behoeve van het realiseren van een camping, indien voldaan wordt aan de volgend voorwaarden:

a. er dient een onderscheidend concept te zijn (bijvoorbeeld het bieden van overnachtingsmogelijkheden en het aanbieden van stallingen voor paarden (Hoeve

toerisme);

b. de locatie dient goed bereikbaar te zijn;
c. sanitaire voorzieningen hebben een in totaal een maximale oppervlakte van 100 m²;
d. parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden ingericht;
e. het kampeerterrein dient landschappelijk te worden ingepast;
f. het initiatief dient financieel uitvoerbaar te zijn;
g. de afstand van het kampeerterrein tot de erfgrens van een naastgelegen woning dient minimaal 50 meter te bedragen;
h. de kampeermiddelen mogen alleen worden geplaatst in de periode 15 maart tot 1 november van elk jaar;
i. de ontwikkeling dient kwalitatief van een hoogwaardig niveau te zijn om daarmee bij te dragen aan de strategische doelen van de gemeente;
j. het kampeerterrein heeft een maximale oppervlakte van 5.000 m²;
k. voldaan dient te zijn aan de milieuhygiënische wet- en regelgeving.

Artikel 5 Agrarisch met waarden

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

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

a. agrarisch bedrijfsmatig gebruik;
b. behoud en ontwikkeling van de aanwezige waarden;
c. bestrijden en voorkomen van bodemerosie en wateroverlast;
d. realiseren en in stand houden van natuur- en landschapselementen zoals houtopstanden, houtwallen, houtsingels, sloten, beken, waterlopen, waterbuffering, waterpartijen, water- en oevervegetaties;

met daaraan ondergeschikt:

e. agrarisch hobbymatig gebruik;
f. bestaande perceelsontsluitingswegen;
g. recreatief medegebruik.

5.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van:

a. omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderfafscheidingen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 1,50 m mag bedragen;
b. voederruiven en/of picknickplaatsen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 1,50 m mag bedragen;
c. die van geringe omvang welke noodzakelijk zijn voor de in artikel 5.1.1 genoemde natuur- en landschapselementen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Schuilgelegenheid voor dieren

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2 ten behoeve van het toestaan van schuilgelegenheid voor dieren, met dien verstande dat:

a. onder een schuilgelegenheid wordt verstaan: een overdekte ruimte die maximaal aan 3 zijden is omsloten door wanden, waarvan het/ de betreffende dier(en) in geval van weidegang uit oogpunt van dierenwelzijn gebruik moet(en) kunnen maken door vrij in en uit te lopen, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter en waarbij in en nabij de schuilgelegenheid geen opslag is toegestaan;
b. de oppervlakte per bouwwerk maximaal 25 m² mag bedragen;
c. de bouwhoogte maximaal 3,00 m mag bedragen;
d. aangetoond is dat het redelijkerwijs niet mogelijk is deze voorzieningen ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' of 'Wonen' op te richten;
e. per perceel met een minimale omvang van 2500 m² aan gronden met de bestemming Agrarisch' dan wel 'Agrarisch met waarden' is het oprichten van maximaal één schuilgelegenheid mogelijk en deze oppervlakte mag maar één keer worden meegenomen in de afweging voor de omgevingsvergunning;
f. de schuilgelegenheid wordt opgericht op een afstand van tenminste 2,00 m en ten hoogste 10,00 m van de perceelsgrens;
g. de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit van de naaste omgeving is gewaarborgd;
h. aangetoond is dat geen sprake is van onevenredige aantasting van de omliggende waarden en functies, hetgeen onder andere betekent dat de schuilgelegenheid passend is in het landschap.

5.3.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van containervelden en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 ten behoeve van het bouwen van containervelden en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, met dien verstande dat:

a. omliggende waarden en functies niet onevenredig worden aangetast;
b. toepassing van de afwijkingsbevoegdheid niet leidt tot aantasting van de karakteristieke openheid van de plateaus, aangegeven op de kaart hellingklassen teeltondersteunende voorzieningen behorende bij de provinciale 'Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen 2011', van de provincie Limburg;
c. geen toepassing van de afwijkingsbevoegdheid mag plaatsvinden voor hellingen met een hellingspercentage van meer dan 4%, volgens de bij de provinciale 'Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen 2011' van de provincie Limburg behorende kaart hellingklassen teeltondersteunende voorzieningen, zoals vastgesteld door gedeputeerde staten van Limburg op 1 februari 2005;
d. containervelden en (tijdelijke) teelt ondersteunende voorzieningen in beginsel binnen het bouwblok van de bestemming Agrarisch-Agrarisch bedrijf worden gerealiseerd;

e. containervelden en tijdelijke teelt ondersteunende voorzieningen (in de vorm van regenkappen en boogkassen), voor zover deze niet binnen het bouwvlak van de agrarische bedrijfsbestemming opgericht kunnen worden, ook binnen de bestemming Agrarisch- Agrarisch bedrijf mogen worden opgericht;
f. indien vanuit agrarische en/of landschappelijke motieven aangetoond kan worden dat aansluiting aan de bestaande agrarische bouwkavel niet mogelijk is, containervelden en tijdelijke teelt ondersteunende voorzieningen (in de vorm van regenkappen en boogkassen) ook op verder gelegen gronden mogen worden opgericht, waarbij geen zelfstandige bouwkavel mag ontstaan;
g. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen na afloop van een termijn van maximaal 6 maanden worden verwijderd;
h. in het geval de oppervlakte van tijdelijke boogkassen en tijdelijke regenkappen na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid meer dan 10% van de totale teeltoppervlakte van een bedrijf uitmaakt, ook vooraf advies dient te worden ingewonnen bij een anafhankelijke kwaliteitscommissie.

5.3.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van oprichten hagelnetten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2, ten behoeve van het oprichten van hagelnetten, met dien verstande dat:

a. de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond middels een bedrijfsontwikkelingsplan;
b. het oprichten van hagelnetten niet plaatsvindt in het differentiatievlak beekdal of op hellingen groter dan of gelijk aan 8% volgens de kaart hellingklassen teelt ondersteunende voorzieningen bij de 'Beleidsregel teelt ondersteunende voorzieningen 2011' van de Provincie Limburg;
c. bij het oprichten van hagelnetten op hellingen kleiner dan 4%, dit niet ten koste gaat van de karakteristieke openheid van de plateaus;
d. bij het oprichten van hagelnetten op hellingen tussen de 4% en 8%, dit niet ten koste gaat van de karakteristieke openheid van de plateaus, de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de beleving van het landschap.

5.4 Nadere eisen

5.4.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bouwwerken;
b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bouwwerken;
d. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

5.4.2 Toepassingscriteria

De onder artikel 5.4.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

a. het stedenbouwkundig beeld;

b. de landschappelijke inpassing;
c. de milieusituatie
d. verbetering van de gebiedskwaliteit;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingconstructies, behoudens voor zover deze verband houden met het op de bestemming gerichte gebruik;
b. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van hande';
c. het inrichten van een sport- en wedstrijdterrein, zwembad en speel- en/of ligweide;
d. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
e. het aanbrengen en het hebben van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen;
f. gebruik van een schuilgelegenheid anders dan het bieden van schuilgelegenheid voor dieren;
g. buitenopslag, waaronder de opslag van mest(stoffen);
h. het aanleggen van nieuwe perceelontsluitingswegen.

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

5.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 5.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
c. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
d. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
e. het scheuren van grasland anders dan voor graslandverbetering.

5.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 5.6.1 is niet van toepassing op:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;

d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

5.6.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 5.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Verkleining bestemmingsvlak 'Agrarisch met waarden'

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen ten behoeve van het overschrijden van de bouwgrenzen, respectievelijk het vergroten van het bouwvlak en/of het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf', mits:

a. de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;
b. natuurlijke, landschappelijk en cultuurhistorische waarden en belangen en het aangrenzende woon- en leefmilieu niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van bedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind;
c. de landschappelijke inpassing van de bebouwing verzekerd is;
d. voorzieningen voor voorkoming van hemelwaterproblematiek zijn getroffen;
e. de totale oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak is maximaal 1,5 ha;
f. vergroting van het agrarisch bouwvlak vanwege een uitbreiding van de agrarische activiteiten, is enkel mogelijk indien kan worden aangetoond dat het oppervlakte bedrijfsbebouwing dat wordt aangewend ten behoeve van de nevenactiviteit(en) niet volstaat voor de uitbreiding;
g. voor het overige voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 4 van deze regels.

5.7.2 Vormverandering bestemmingsvlak 'Agrarisch' en 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf'

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen ten behoeve van het overschrijden van de bouwgrenzen, respectievelijk het van vorm veranderen van het bouwvlak en/of het bestemmingsvlak, mits:

a. de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;
b. natuurlijke, landschappelijk en cultuurhistorische waarden en belangen en het aangrenzende woon- en leefmilieu niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van bedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind;
c. de landschappelijke inpassing van de bebouwing verzekerd is;
d. voorzieningen voor voorkoming van hemelwaterproblematiek zijn getroffen;
e. tegelijkertijd met de bestemmingswijziging naar 'Agrarisch- Agrarisch Bedrijf', dezelfde oppervlakte aan 'Agrarisch- Agrarisch Bedrijf' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Agrarisch met waarden';
f. voor het overige voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 4 van deze regels.

Artikel 6 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;
b. behoud en bescherming van landschapselementen;
c. behoud en bescherming van steilranden;
d. behoud en bescherming onverharde en halfverharde wegen;
e. behoud en ontwikkeling van ecologische waarden;
f. behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische en natuurwaarden van Natura2000-gebieden;
g. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
h. behoud en ontwikkeling van recreatief medegebruik;
i. bestrijden en voorkomen van bodemerosie en wateroverlast;

met de daarbij behorende:

j. nutsvoorzieningen;
k. inritten, erven en terreinen;
l. erfbeplanting;
m. bestaande wegen en paden;
n. water, waterbuffering en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op de voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde in sub a is ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een bijbehorend bouwwerk toegestaan. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 m en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 m.
c. in afwijking van het bepaalde in sub a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1' een bijbehorend bouwwerk toegestaan. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 m en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,50 m.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van:

a. omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderfafscheidingen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 1,50 m mag bedragen;
b. voederruiven en/of picknickplaatsen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 1,50 m mag bedragen;
c. die van geringe omvang welke noodzakelijk zijn voor de in artikel 6.1 genoemde natuur- en landschapselementen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingconstructies, behoudens voor zover deze verband houden met het op de bestemming gerichte gebruik;
b. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
c. het inrichten van een sport- en wedstrijdterrein, zwembad en speel- en/of ligweide;
d. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
e. het aanbrengen en het hebben van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen;
f. gebruik van een schuilgelegenheid anders dan het bieden van schuilgelegenheid voor dieren;
g. buitenopslag, waaronder de opslag van mest(stoffen);
h. het aanleggen van nieuwe perceelontsluitingswegen.

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

6.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 6.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
b. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
c. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;

d. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas;
e. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
f. het verwijderen van half- en onverharde wegen of paden;
g. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
h. het scheuren van grasland anders dan voor graslandverbetering.

6.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 6.4.1 is niet van toepassing op:
a. werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
c. werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen.

6.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen en, wanneer mogelijk, een positieve bijdrage wordt geleverd aan de aanwezige cultuurhistorisch-landschappelijke waarden.

6.4.4 Advies

Het staat het bevoegd gezag vrij om advies in te winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld onder artikel 6.4.1 bij de in de gemeente operationele en ter zake deskundige commissie op het gebied van monumenten, welstand, landschap, archeologie en cultuurhistorie.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden te wijzigen in de bestemming 'Natuur', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
a. de agrarische functie van de aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
b. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden zulks wensen.

Artikel 7 Bedrijf

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven van categorie 1 en 2, die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bjilage 1 deze regels) en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, en risicovolle inrichtingen;
b. bedrijven van categorie 3.1, die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij deze regels) en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verkoop en herstel landbouwwerktuigen' is tevens een bedrijf in verkoop en herstel van landbouwwerktuigen toegestaan;
d. kantoor, ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie;
e. productiegebonden detailhandel, ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
f. opslag en stalling binnen gebouwen;
g. opslag van onderkomens ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
h. één bestaande bedrijfswoning, tenzij anders is aangegeven door middel van de maatsvoeringsaanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen';

met daarbij behorende:

i. wegen en paden;
j. tuinen, erven en verhardingen;
k. parkeervoorzieningen;
l. groenvoorzieningen;
m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegestane bebouwing

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak worden gebouwd:

a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 7.1 genoemde bestemming;
b. één bedrijfswoning per bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
c. in afwijking van het gestelde onder b zijn ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' twee bedrijfswoningen toegestaan;

d. de daarbij bijbehorende bouwwerken;
e. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

7.2.2 (Bedrijfs)gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,50 m;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8,00 m;
d. het bouwvlak mag voor maximaal 100% worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander maximaal bebouwingspercentage is weergegeven;
e. de voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,50 m;
    2. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2,00 m;
    3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw, met dien verstande dat aanvullend daarop een borstwering van maximaal 1,20 m. hoog is toegestaan;
    4. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.
f. de afstand van gebouwen tot één zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 4,00 m. Indien de bestaande afstand minder dan 4,00 m bedraagt, geldt deze bestaande afstand als de minimale afstand tot de betreffende perceelsgrens.

7.2.3 Bedrijfswoning

Per bedrijf is één bestaande bedrijfswoning binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat:

a. de inhoud van de woning ten hoogste 750 m³ mag bedragen;
b. de goothoogte van de bedrijfswoning maximaal 6,00 m mag bedragen;
c. de bouwhoogte van de bedrijfswoning maximaal 8,50 m mag bedragen.

7.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken zijn slechts binnen het bouwvlak toegestaan;
b. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 150 m^2, met dien verstande dat niet meer dan 60% van de gronden behorend tot het achtererfgebied mag worden bebouwd;
c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,30 m;
d. de bouwhoogte bijbehorenden bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

7.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 m;

c. de bouwhoogte van antennes en reclamemasten mag niet meer bedragen dan 15,00 m;
d. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6,00 m;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 4,00 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. het plaatsen van onderkomens, van afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
b. buitenopslag hoger dan twee meter boven peil;
c. zelfstandige detailhandel.

Artikel 8 Bedrijf - Nutsvoorziening

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor ' Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen voor het openbaar nut zoals energie-, warmte- en telecommunicatie nutsvoorziening en naar aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

met daarbij behorende:

b. terreinen;
c. ontsluitingswegen en verhardingen;
d. groenvoorzieningen.

8.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Toegestane bebouwing

Op de voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van de onder 8.1 genoemde doeleinden, en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;
b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,30 m;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 6,00 m.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
c. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40,00 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4,00 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een grotere bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.3 voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte die nodig is voor de veiligheid en het functioneren van de betreffende nutsvoorziening, mits daaruit geen onevenredig nadelige gevolgen voortvloeien voor het woonmilieu.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. opslagdoeleinden, anders dan ten behoeve van normaal bij de bestemming van de gronden behorend gebruik;
b. de opslag van vuurwerk.

Artikel 9 Bedrijf - Rioolwaterzuiveringsinstallatie

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf - Rioolwaterzuiveringsinstallatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterhuishoudkundige doeleinden: het ontvangen, bergen en zuiveren van afvalwater, inclusief de gebouwen, installaties en voorzieningen die nodig zijn voor de bedrijfsvoering van de zuiveringsinstallatie, plus (afschermende) groenvoorzieningen.

met daarbij behorende:

b. terreinen;
c. ontsluitingswegen en verhardingen;
d. groenvoorzieningen;
e. alsmede de daarbij behorende ondergrondse leidingen.

9.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de tot 'Bedrijf - Rioolwaterzuiveringsinstallatie' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van het in de aanhef toegestane gebruik;

en de daarbij behorende andere bouwwerken, welke qua aard en omvang bij deze bestemming passen.

9.2.2 Toegestane bebouwing

Met betrekking tot de toegestane bebouwing gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte van gebouwen mag ten hoogste 5,00 m bedragen;
c. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 10,00 m bedragen, met uitzondering van:
    1. erfafscheidingen die voor de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1,00 m en achter de voorgevel maximaal 2,00 m hoog mogen zijn;
    2. voorzieningen voor de openbare verlichting die maximaal 8,00 m hoog mogen zijn;
    3. antennes en antennemasten die maximaal 12,00 m hoog mogen zijn.

9.3 Nadere eisen

9.3.1 Eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, rekening houden met het gestelde in artikel 9.1, nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
b. de aard, hoogte en de situering van erfafscheidingen;
c. voorzieningen voor voorkoming van hemelwaterproblematiek;
d. landschappelijke inpassing en/of landschappelijke kwaliteitsverbetering.

9.3.2 Voorwaarden

De onder 9.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

a. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
b. ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

Artikel 10 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen exclusief lpg;

met daaraan ondergeschikt:

b. ondergeschikte detailhandel en horeca categorie 1 in de vorm van een serviceshop;
c. groenvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

10.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 10.1 genoemde bestemming;
b. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

10.2.2 Toegestane bebouwing

Voor het bouwen ter plaatse van het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. binnen het bouwvlak mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag voor maximaal 100% worden bebouwd;
c. de goothoogte van gebouwen mag maximaal 3,30 m bedragen;
d. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 5,50 m bedragen;
e. de bouwhoogte van een luifel of daarmee gelijk te stellen voorziening ter bescherming tegen weersinvloeden mag maximaal 5,50 m bedragen.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde

bouwgrens maximaal 1,00 m mag bedragen en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 m mag bedragen.

10.3 Nadere eisen

10.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
c. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
d. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

10.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. een goede parkeerbalans;
d. de milieusituatie;
e. de sociale veiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
b. opslag en verkoop van lpg;
c. detailhandel;
d. horeca.

Artikel 11 Bos

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Algemeen

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. houtteelt;
b. instandhouding en ontwikkeling van aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
c. recreatief medegebruik.
d. water, waterbuffering en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de plankaart aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Bos' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. Op de voor 'Bos' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de in artikel 11.1 genoemde bestemming;
b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 3,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2,00 m mag bedragen.

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

11.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 13.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven of ophogen met meer dan 0,30 m en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen en waterbuffers;
c. het draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand.

11.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 11.3.1 is niet van toepassing op:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
d. werken of werkzaamheden die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn of krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

11.3.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 11.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 11.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 12 Gemengd

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren;
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1 en 2', tevens voor bedrijven van categorie 1 en 2, als genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1;
c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca', tevens voor horeca van categorie 1 en 2;
d. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
e. wonen;

met de daarbij behorende:

f. nutsvoorzieningen;
g. tuinen, erven en verhardingen;
h. terrassen;
i. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
j. groenvoorzieningen;
k. parkeervoorzieningen;
l. water, waterbuffers en waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3 Voorrangsregels.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming;
b. de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag voor maximaal 100% worden bebouwd;

c. ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal woonheden’ is maximaal het aangeduide aantal woningen/wooneenheden toegestaan;
d. woningsplitsing is niet toegestaan;
e. de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
f. de voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
    2. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 m;
    3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw, met dien verstande dat aanvullend daarop een borstwering van maximaal 1,20 m hoog is toegestaan;
    4. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de feitelijke goothoogten van de bestaande bebouwing;
h. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de feitelijke bouwhoogten van de bestaande bebouwing.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a. buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van het bouwen van een bouwwerk ten behoeve van stalling van (brom)fietsen, met dien verstande dat het oppervlak niet meer mag bedragen dan 20,00 m²;
b. bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 4,00 m bedragen, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 m mag bedragen;
    2. de bouwhoogte van antennes en antennemasten maximaal 6,00 m mag bedragen.

12.3 Specifieke gebruiksregels

12.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:
a. het plaatsen van onderkomens, van afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
b. horeca van categorie 3 t/m 5;
c. woningsplitsing.

12.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Het (doen/laten) gebruik(en) van de voor ‘Gemengd’ aangeduide gronden als zodanig is uitsluitend toegestaan indien:

a. de kwaliteitsverbeterende maatregelen (landschappelijke inpassing en inrichting) die hebben plaatsgevonden, in stand worden gehouden.

Artikel 13 Groen

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, zoals trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;
b. bermen en beplantingen;
c. ter plaaste van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - standplaats' tevens voor standplaatsen;
d. kunstwerken;
e. kunstobjecten;
f. speelvoorzieningen;
g. wandelvoorzieningen;
h. een grond- of geluidwal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal';
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen overkluizingen en waterbuffers;
j. voorzieningen voor langzaam verkeer;
k. parkeervoorzieningen;
l. ondergrondse inzamelvoorzieningen;
m. openbare nutsvoorzieningen.

13.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

a. gebouwen ten dienste van openbaar nut, met dien verstande dat de oppervlakte van gebouwen ten dienste van openbaar nut maximaal 15 m^2 mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 3,30 m mag bedragen.

13.2.2 Ondergrondse inzamelvoorzieningen

Voor het bouwen van ondergrondse inzamelvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte mag niet meer dan 30 m² bedragen;
b. de bouwhoogte bovengronds mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
c. de verticale diepte ondergronds mag niet meer dan 4,00 m bedragen.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde:

a. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
b. ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
c. ten behoeve van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
d. behorende tot de recreatieve voorziening, zoals recreatieve bewegwijzering, informatieborden en kleinschalige uitzicht- en rustpunten;
e. behorende tot het straatmeubilair;
f. ten behoeve van openbaar nut;
g. speelvoorzieningen;
h. cultuurhistorische bouwwerken en kunstwerken, zoals wegkruizen, kapellen en informatieborden en daarmee vergelijkbare bouwwerken;
i. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 m mag bedragen;
j. de hoogte van voorzieningen voor verlichting maximaal 15,00 m mag bedragen.

13.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om de bestemming 'Groen' te wijzigen naar de bestemming 'Tuin' en/of 'Wonen', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. er mag geen onnevenredige afbreuk worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. bij een omzetting naar de bestemming 'Tuin' worden de bestemmingsregels uit artikel 23 van overeenkomstige toepassing verklaard;
c. bij een omzetting naar de bestemming 'Tuin' worden de bestemmingsregels uit artikel 27 van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikel 14 Horeca

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Algemeen

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horeca van categorie 1, 2 en 3;
b. horeca tot en met categorie 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4';
c. één bestaande bedrijfswoning, tenzij anders is aangegeven door middel van de maatsvoeringsaanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen';
d. horeca tot en met categorie 5 en een mortuarium, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 5' (huize Damiaan);
e. terrassen;

met de daarbij behorende:

f. groenvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen;
h. tuinen en erven;
i. perceelsontsluitingswegen;
j. recreatief medegebruik;
k. water, waterbuffering en waterhuishoudkundige voorzieningen.

14.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de voor 'Horeca' aangewezen gronden mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd:

a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 14.1 genoemde bestemming;
b. maximaal één bestaande bedrijfswoning per bouwperceel, tenzij anders is aangegeven door middel van de maatsvoeringsaanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

14.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat het bouwvlak voor maximaal 100% mag worden bebouwd;
b. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons

en dergelijke mits de diepte gemeten vanaf de bouwvlakgrens niet meer dan 1,00 m bedraagt en de breedte niet meer dan 40% van de breedte van het hoofdgebouw;
c. de voorgevel van het hoofdgebouw moet in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
d. de goothoogte mag maximaal 6,00 m bedragen;
e. de bouwhoogte mag maximaal 8,50 m bedragen;
f. gebouwen worden afgewerkt met een kap van ten minste 25° en ten hoogste 60°.

14.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt niet meer dan 150 m², met dien verstande dat niet meer dan 60% van de gronden behorend tot het achtererfgebied mag worden bebouwd;
b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,30 m bedragen;
c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 5,00 m bedragen.

14.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en overkappingen;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 m mag bedragen.
c. De bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 4,50 m.

14.2.5 Gebouwen ter plaatse van Huize Damiaan

Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van Huize Damiaan gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat het bouwvlak voor maximaal 100% mag worden bebouwd;
b. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke mits de diepte gemeten vanaf de bouwvlakgrens niet meer dan 1,00 m bedraagt en de breedte niet meer dan 40% van de breedte van het hoofdgebouw;
c. de voorgevel van het hoofdgebouw moet in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
d. de goothoogte mag maximaal 9,50 m bedragen;
e. de bouwhoogte mag maximaal 12,50 m bedragen;
f. gebouwen worden afgewerkt met een kap van ten minste 25° en ten hoogste 60°.

14.2.6 Bouwwerken, geen gebouw zijnde: Huize Damiaan

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ter plaats van de Huize Damiaan gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en overkappingen;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 m mag bedragen;
c. De bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 4,50 m.
d. de hoogte van een oefentoren bedraagt maximaal 25,00 m.

14.3 Nadere eisen

14.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
b. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen;
c. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.

14.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 14.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:
a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. een goede parkeerbalans;
d. de milieusituatie;
e. de sociale veiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:
a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
b. gebouwen voor bewoning, anders dan in de bedrijfswoning.

Artikel 15 Maatschappelijk

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Algemeen

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
b. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' is uitsluitend een zorgboerderij met bijbehorende voorzieningen en wonen op de verdieping toegestaan;
c. bibliotheek;
d. gezondheidszorg;
e. jeugd- en kinderopvang;
f. onderwijs;
g. openbare dienstverlening;
h. een bestaande bedrijfswoning;
i. religie;
j. sportvoorzieningen;
k. verenigingsleven;
l. welzijnsinstelling;
m. zorginstelling;
n. uitvaartcentrum;
o. ondergeschikte dienstverlenende functies zoals horeca en kantoor.

met daarbij behorende:

p. tuinen, erven en verhardingen;
q. terrassen;
r. parkeervoorzieningen;
s. groenvoorzieningen;
t. water, waterbuffering en waterhuishoudkundige voorzieningen.

15.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 15.1 genoemde bestemming;
b. de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
c. een bestaande bedrijfswoning;
d. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

15.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag voor maximaal 100% worden bebouwd;
c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,40 m;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,00 m;
e. de voorgevels worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens, dan wel op een afstand van niet meer dan 3,00 m daarachter;
f. de voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,50 m;
    2. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2,00 m;
    3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw, met dien verstande dat aanvullend daarop een borstwering van maximaal 1,20 m hoog is toegestaan;
    4. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
g. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' bedraagt de oppervlakte van een gebouw maximaal 100 m² met dien verstande dat bouwhoogte niet meer dan 5,00 m bedraagt;
h. in afwijking van het bepaalde in sub c en d gelden ter plaatse van de kerk in Huls de bestaande goot- en bouwhoogten.
i. in afwijking van het bepaalde in sub c en d zijn ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' maximaal twee bouwlagen toegestaan.

15.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

j. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt niet meer dan 150 m², met dien verstande dat niet meer dan 60% van de gronden behorend tot het achtererfgebied mag worden bebouwd;
k. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,30 m bedragen;
l. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 5,00 m bedragen.

15.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 5,50 m bedragen, met uitzondering van:
    1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte voor de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1,00 m en achter de voorgevel maximaal 2,00 m mag bedragen;
    2. lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 4,50 m mag bedragen.

15.3 Nadere eisen

15.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.

15.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 15.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. een goede parkeerbalans;
d. de milieusituatie;
e. de sociale veiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
b. gebouwen voor bewoning, anders dan in de bedrijfswoning;
c. het plaatsen van onderkomens, van afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
d. seksinrichtingen;
e. coffeeshops.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het bepaalde in 15.1.1 onder b van dit artikel. Zij kunnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgboerderij' wijzigen in de bestemming 'Wonen’, mits:

a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
b. het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast;

Deze wijzigingsbevoegdheid kan worden gebruikt tot maximaal 5 jaar na het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

Artikel 16 Natuur

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Algemeen

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
b. bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast;

met daaraan ondergeschikt:

c. extensief recreatief medegebruik;
d. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

16.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde:

a. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
b. ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
c. behorende tot de recreatieve voorzieningen, zoals recreatieve bewegwijzering, informatieborden en kleinschalige uitzicht- en rustpunten;
d. behorende tot het straatmeubilair;
e. ten behoeve van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water.

16.2.3 Overige regels

a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2,00 m mag bedragen en de hoogte van voorzieningen voor verlichting maximaal 3,00 m mag bedragen.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwwerken voor natuurbeheer en recreatief medegebruik

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.2.1, ten behoeve van het bouwen van bouwwerken noodzakelijk met het oog op natuurbeheer, zoals een wildhut, observatiepost, voederberging of voederruif, en andere bouwwerken ter ondersteuning van het recreatief medegebruik, mits:

a. de te beschermen natuurlijke waarden en belangen niet onevenredig worden geschaad;
b. de hoogte maximaal 4,00 m mag bedragen.

16.3.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het oprichten van een brandtoren

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.2.1, ten behoeve van het oprichten van een brandtoren, noodzakelijk uit een oogpunt van brandpreventie of brandbestrijding, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte maximaal 25,00 m mag bedragen.

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
b. sport- en wedstrijdterrein, buitenmanege en ligplaats en speelweide;
c. het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren of bromfietsen, al dan niet in wedstrijdverband;
d. militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
e. het aanbrengen en het hebben van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen;
f. het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen, waaronder begrepen boogkassen en regenkappen, en hagelnetten;
g. het opslaan van mest(stoffen), waaronder het opslaan van mest in mestzakken;
h. opslag.

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

16.5.1 Aanlegvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 16.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het

aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
d. het bemalen of draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand;
e. het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de delfstoffenwinning;
f. het geheel of gedeeltelijk aanleggen van oeverbeschoeiingen en graven, aanleggen en/of dempen van waterlopen;
g. het geheel of gedeeltelijk verwijderen van graften, bosstroken en/of grasbanen;
h. het scheuren van grasland;
i. het vellen en/of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstanden.

16.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 16.5.1 is niet van toepassing op:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning/ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

16.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 16.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 16.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 17 Recreatie - Dagrecreatie

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Algemeen

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. volkstuinen;
b. waterhuishoudkundige voorzieningen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
c. speelvoorzieningen;
d. wandelvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

e. wegen en paden;
f. groenvoorzieningen;
g. ondersteunende horeca en terrassen;
h. parkeervoorzieningen.

17.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van kleine schuurtjes ten behoeve van volktuinen. Hiervoor geldt de volgende regeling:

a. de oppervlakte van gebouwen mag maximaal 10% van de oppervlakte van het bijbehorende tuinperceel bedragen, met dien verstande dat:
b. op percelen met een oppervlakte van minder dan 150 m² geen gebouwen zijn toegestaan;
c. op percelen met een oppervlakte van 150 -250 m² de maximum oppervlakte ten hoogste 20 m² mag bedragen;
d. op percelen met een oppervlakte van meer dan 250 m² de maximum oppervlakte ten hoogste 30 m² mag bedragen.
e. de goothoogte van de schuurtjes mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
f. de bouwhoogte van de schuurtjes mag niet meer bedragen dan 3,50 m.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden mogen worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde:

a. ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;

b. behorende tot de recreatieve voorziening, zoals bijvoorbeeld teeltondersteunende voorzieningen, erfafscheidingen en kleinschalige rustpunten;
c. behorende tot het straatmeubilair;
d. ten behoeve van de waterhuishoudkundige voorzieningen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

17.2.3 Overige regels

a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen maximaal 1,00 m mag bedragen en de hoogte van voorzieningen voor verlichting maximaal 4,00 m mag bedragen.

17.3 Nadere eisen

17.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.

17.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 17.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:
a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. een goede parkeerbalans;
d. de milieusituatie;
e. de sociale veiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

17.4 Specifieke gebruiksregels

17.4.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:
a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik.

Artikel 18 Recreatie - Verblijfsrecreatie 1

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.1.1 Algemeen

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen en/of recreatieappartementen;
b. centrale voorzieningen, zoals ondergeschikte detailhandel, ondergeschikte horeca, (voorzieningen voor) sport en spel, (voorzieningen voor) amusement;
c. bestaande bedrijfswoning;

met daaraan ten dienste:

d. opslag ten dienste van de recreatie;
e. dienstverlening, beheer en onderhoud;
f. agrarische activiteiten ter plaatse van Zandberg 20;
g. groenvoorzieningen;
h. speel- en wandelvoorzieningen;
i. terrassen;
j. wegen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden;
k. bermen en beplantingen;
l. voorzieningen van algemeen nut;
m. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en waterinfiltratievoorzieningen.

18.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Voor de voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 18.1 genoemde bestemming;
b. recreatiewoningen;
c. recreatieappartementen;
d. centrale voorzieningen;
e. de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
f. de daarbij behorende andere bouwwerken;

18.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen ter plaatse van het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. binnen het bouwvlak mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag voor maximaal 100% worden bebouwd;
c. de goothoogte van gebouwen mag maximaal 6,00 m bedragen;
d. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 8,50 m bedragen;
e. gebouwen worden afgewerkt met een kap van ten minste 25° en ten hoogste 60°.

18.2.3 Bedrijfswoning

Per recreatiepark is één (bestaande) bedrijfswoning binnen het bouwvlak toegestaan, tenzij anders is aangegeven door middel van de maatsvoeringsaanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', met dien verstande dat:

a. één of meer bedrijfsgebouwen, geen woning zijnde, aanwezig is of zijn;
b. de inhoud van de bedrijfswoning ten hoogste 750 m³ mag bedragen;
c. de goothoogte van de bedrijfswoning maximaal 6,00 meter mag bedragen;
d. de bouwhoogte van de bedrijfswoning maximaal 8,50 meter mag bedragen.

18.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken zijn slechts binnen het bouwvlak toegestaan;
b. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 150 m^2, met dien verstande dat niet meer dan 60% van de gronden behorend tot het achtererfgebied mag worden bebouwd;
c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,30 m;
d. de bouwhoogte bijbehorenden bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

18.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 m;
c. de bouwhoogte van antennes en reclamemasten mag niet meer bedragen dan 15,00 m;
d. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6,00 m;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 4,50 m.

18.3 Nadere eisen

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

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogeljkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;

d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
f. ter bescherming van de landschappelijke structuur en natuurwaarden.

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Verboden gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van recreatiewoningen en -appartementen voor permanente bewoning;
b. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van gronden en/of bouwwerken;
c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van gronden en/of bouwwerken.

Artikel 19 Recreatie - Verblijfsrecreatie 2

19.1 Bestemmingsomschrijving

19.1.1 Algemeen

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van recreatie-1" en specifieke vorm van recreatie - 2";
b. dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bedrijfsmatige exploitatie van recreatieappartementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - 1";
c. centrale voorzieningen, zoals detailhandel, (voorzieningen voor) sport en spel, (voorzieningen voor) amusement, wellnessvoorzieningen, een zwembad en een tentoonstellingsruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - 1";

met daaraan ten dienste:

d. opslag ten dienste van de recreatie;
e. dienstverlening, beheer en onderhoud;
f. groenvoorzieningen;
g. speel- en wandelvoorzieningen;
h. wegen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden;
i. bermen en beplantingen;
j. voorzieningen van algemeen nut;
k. kunstwerken;
l. kunstobjecten;
m. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en waterinfiltratievoorzieningen;
n. evenementen.

19.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Voor de voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 19.1 genoemde bestemming;
b. recreatiewoningen;

c. recreatieappartementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie- 1";
d. centrale voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie- 1";
e. de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
f. de daarbij behorende andere bouwwerken;
g. in uitzondering op het bepaalde onder b is het ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie uitgesloten - recreatiewoningen" niet toegestaan recreatiewoningen op te richten. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde en/of overkappingen ten behoeve van verblijfsrecreatie is wel toegestaan.

19.2.2 Centrale voorzieningen en/of recreatieappartementen en/of recreatiewoningen ter plaatse van "specifieke vorm van recreatie - 1"

Voor het bouwen van centrale voorzieningen en/of recreatiewoningen en/of recreatieappartementen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie-1" gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte, inclusief bijbehorende bouwwerken en overkappingen, mag niet meer bedragen dan 3.000 m²;
b. het aantal recreatieappartementen mag niet meer bedragen dan 60;
c. het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 15;
d. de bebouwde oppervlakte per recreatiewoning, inclusief bijbehorende bouwwerken en overkappingen, mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven, waarbij de volgende differentiatie geldt:
    1. het aantal recreatiewoningen met een maximale bebouwde oppervlakte van ten hoogste 90 m² mag niet meer bedragen dan 15;
    2. het aantal recreatiewoningen met een maximale bebouwde oppervlakte van ten hoogste 105 m² mag niet meer bedragen dan 12;
    3. het aantal recreatiewoningen met een maximale bebouwde oppervlakte van ten hoogste 140 m² mag niet meer bedragen dan 8;
    4. het aantal recreatiewoningen met een maximale bebouwde oppervlakte van ten hoogste 165 m² mag niet meer bedragen dan 4;
e. de bouwhoogte van de centrale voorzieningen en/of recreatieappartementen mag niet meer bedragen dan 13,50 m;
f. de goothoogte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 5,50 m;
g. de bouwhoogte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 8,50 m;
h. in afwijking van het bepaalde in artikel 19.2.2, lid e geldt:
    1. voor maximaal 15% van de totale bebouwde oppervlakte, als genoemd in artikel 19.2.2, lid e een hogere bouwhoogte van centrale voorzieningen en/of recreatieapaprtementen toegestaan tot een maximum van 18,00 m;
    2. voor maximaal 5% van de totale bebouwde oppervlakte, als genoemd in artikel 19.2.2, lid a een hogere bouwhoogte van centrale voorzieningen en/of recreatieapaprtementen toegestaan tot een maximum van 20,00 m;
i. in afwijking van het bepaalde in artikel 19.2.2, lid f is voor maximaal 20% van de totale bebouwde oppervlakte, als genoemd in artikel 19.2.2, lid a een hogere goothoogte van recreatiewoningen toegestaan tot een maximum van 6,00 m;

j. in afwijking van het bepaalde in artikel 19.2.2, lid g is voor maximaal 20% van de totale bebouwde oppervlakte, als genoemd in artikel 19.2.2, lid a een hogere bouwhoogte van recreatiewoningen toegestaan tot een maximum van 10,00 m.

19.2.3 Recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - 2"

Voor het bouwen van recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie- 2' gelden de volgende regels:

a. het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 90;
b. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte aan recreatiewoningen, inclusief bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 8.100 m²;
c. de bebouwde oppervlakte per recreatiewoning, inclusief bijbehorende bouwwerken en overkappingen, mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven, waarbij de volgende differentiatie geldt:
    1. het aantal recreatiewoningen met een maximale bebouwde oppervlakte van ten hoogste 90 m² mag niet meer bedragen dan 90;
    2. het aantal recreatiewoningen met een maximale bebouwde oppervlakte van ten hoogste 105 m² mag niet meer bedragen dan 65;
    3. het aantal recreatiewoningen met een maximale bebouwde oppervlakte van ten hoogste 140 m² mag niet meer bedragen dan 40;
    4. het aantal recreatiewoningen met een maximale bebouwde oppervlakte van ten hoogste 165 m² mag niet meer bedragen dan 15;
d. de goothoogte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 5,50 m;
e. de bouwhoogte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 8,50 m;
f. in afwijking van het bepaalde in artikel 19.2.3, lid d is voor maximaal 20% van de totale bebouwde oppervlakte, als genoemd in artikel 19.2.3, lid b een hogere goothoogte van recreatiewoningen toegestaan tot een maximum van 6,00 m;
g. in afwijking van het bepaalde in artikel 19.2.3, lid e is voor maximaal 20% van de totale bebouwde oppervlakte, als genoemd in artikel 19.2.3, lid b een hogere bouwhoogte van een recreatiewoning toegestaan tot een maximum van 10,00 m.

19.2.4 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij recreatiewoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij recreatiewoningen gelden de volgende regels:

a. het bouwen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen is niet toegestaan;
b. de goothoogte van een overkapping of een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
c. de bouwhoogte van een overkapping of een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 5,50 m.

19.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. de bouwhoogte van vlaggenmasten, reclamemasten, kunstwerken en straatverlichting mag niet meer bedragen dan 12,00 m;

b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,00 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4,00 m bedragen.

19.2.6 Ondergrondse inzamelvoorzieningen

Voor het bouwen van ondergrondse inzamelvoorzieningen gelden de volgende regels:
a. de oppervlakte mag niet meer dan 30 m² bedragen;
b. de bouwhoogte bovengronds mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
c. de verticale diepte ondergronds mag niet meer dan 4,00 m bedragen.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:
a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogeljkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
f. ter bescherming van de landschappelijke structuur en natuurwaarden.

19.4 Specifieke gebruiksregels

19.4.1 Verboden gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
a. het gebruik van recreatiewoningen en -appartementen voor permanente bewoning;
b. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van gronden en/of bouwwerken;
c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van gronden en/of bouwwerken.

Artikel 20 Recreatie - Verblijfsrecreatie 3

20.1 Bestemmingsomschrijving

20.1.1 Algemeen

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen;
b. een bestaande bedrijfswoning;

met daaraan ten dienste:

c. centrale voorzieningen, zoals:
    1. detailhandel met een totale oppervlakte van maximaal 150 m²;
    2. kantoren met een totale oppervlakte van maximaal 100 m²;
    3. horeca (niet zijnde discotheek of dancing), respectievelijk automaten- en/of speelhal met een totale oppervlakte van maximaal 300 m²;
d. dienstverlening, beheer en onderhoud;
e. groenvoorzieningen;
f. sport-, speel- en wandelvoorzieningen;
g. wegen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden;
h. bermen en beplantingen;
i. voorzieningen van algemeen nut;
j. terrassen;
k. kunstwerken;
l. kunstobjecten;
m. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en waterinfiltratievoorzieningen.

20.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Voor de voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 3' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 20.1 genoemde bestemming;
b. recreatiewoningen;
c. de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
d. de daarbij behorende andere bouwwerken.

20.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van centrale voorzieningen en/of recreatiewoningen gelden de volgende regels:

a. het aantal bouwlagen is maximaal 2;
b. de hoogte per bouwlaag mag maximaal 3,60 m bedragen;
c. het aantal recreatiewoningen mag maximaal 200 bedragen;
d. de totale vloeroppervlakte van een recreatiewoning, inclusief de vloeroppervlakte van bergingen en garages behorende bij de recreatiewoning, mag maximaal 100 m² bedragen;
e. de totale vloeroppervlakte voor centrale voorzieningen bedraagt maximaal 550 m².

20.2.3 Bedrijfswoning

Één bestaande bedrijfswoning is toegestaan, met dien verstande dat:

a. de inhoud van de woning ten hoogste 750 m³ mag bedragen;
b. de goothoogte van de bedrijfswoning maximaal 6,00 meter mag bedragen;
c. de bouwhoogte van de bedrijfswoning maximaal 8,50 meter mag bedragen.

20.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken zijn slechts binnen het bouwvlak toegestaan;
b. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 150 m^2, met dien verstande dat niet meer dan 60% van de gronden behorend tot het achtererfgebied mag worden bebouwd;
c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,30 m;
d. de bouwhoogte bijbehorenden bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

20.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. de bouwhoogte van vlaggenmasten, reclamemasten, kunstwerken en straatverlichting mag niet meer bedragen dan 6,00 m;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,00 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4,00 m bedragen.

20.2.6 Ondergrondse inzamelvoorzieningen

Voor het bouwen van ondergrondse inzamelvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte mag niet meer dan 30 m² bedragen;
b. de bouwhoogte bovengronds mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
c. de verticale diepte ondergronds mag niet meer dan 4,00 m bedragen.

20.3 Nadere eisen

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

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogeljkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
f. ter bescherming van de landschappelijke structuur en natuurwaarden.

20.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning afwijken ten aanzien van lid 20.1.1 lid c met betrekking tot de maximale oppervlakte aan centrale voorzieningen, met dien verstande dat:

a. de detailhandel mag worden uitgebreid tot een totale vloeroppervlakte van maximaal 250 m²;
b. de horeca (niet zijnde discotheek of dancing), respectievelijk automaten- en/of speelhal mag worden uitgebreid tot een totale vloeroppervlakte van maximaal 500 m²;

onder de voorwaarden dat:

c. dit om economische redenen noodzakelijk is;
d. de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
e. en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet onevenredig nadelig wordt aangetast.

20.5 Specifieke gebruiksregels

20.5.1 Verboden gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van recreatiewoningen en -appartementen voor permanente bewoning;
b. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van gronden en/of bouwwerken;
c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van gronden en/of bouwwerken.

20.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan doormiddel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 21 Sport

21.1 Bestemmingsomschrijving

21.1.1 Algemeen

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van sportactiviteiten;
b. activiteiten in het kader van het verenigingsleven;
c. een sporthal ter plaatse van de aanduiding 'sporthal';

met daaraan ondergeschikt:

d. horeca in de vorm van een kantine;
e. wegen en paden;
f. groenvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen;
h. terrassen;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

21.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op de voor 'Sport' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 21.1 genoemde bestemming;
b. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

21.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen ten behoeve van de bestemming 'Sport' gelden de volgende regels:

a. het bestemmingsvlak mag maximaal voor 25% bebouwd worden;
b. de goothoogte mag maximaal 2,40 m bedragen, dan wel maximaal de goothoogte van de bestaande bebouwing;
c. de bouwhoogte mag maximaal 4,50 m bedragen, dan wel maximaal de bouwhoogte van de bestaande bebouwing.

21.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 5,50 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2,00 m mag bedragen en de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 20,00 m mag bedragen.

21.3 Nadere eisen

21.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.

21.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 21.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de verkeerssituatie;
c. een goede parkeerbalans;
d. de milieusituatie;
e. de sociale veiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
b. detailhandel;
c. horeca, anders dan bedoeld in artikel 21.1.1, onder d.

Artikel 22 Sport - Manege

22.1 Bestemmingsomschrijving

22.1.1 Algemeen

De voor 'Sport - Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een bedrijf dat derden de mogelijkheid biedt om op het manegeterrein of in de omgeving ervan te rijden en/of te trainen (dressuur) met manegepaarden, die gestald worden op het manegeterrein met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;

met daaraan ondergeschikt:

b. horeca in de vorm van een kantine;
c. wegen en paden;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. terrassen;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

22.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Toegestane bebouwing

Op de voor 'Sport - Manege' aangewezen gronden mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd:

a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 22.1 genoemde bestemming;
b. de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

22.2.2 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen, geen woning zijnde, binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. de goothoogte van gebouwen, geen woning zijnde, ten hoogste 4,50 m mag bedragen;
b. de bouwhoogte van gebouwen, geen woning zijnde, ten hoogste 8,00 m mag bedragen;
c. gebouwen met een kap van ten minste 15° zullen en ten hoogste 45° mogen worden afgedekt, uitgezonderd bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, die ook plat mogen worden afgedekt.

22.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 m;
c. de bouwhoogte van antennes en reclamemasten mag niet meer bedragen dan 15,00 m;
d. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6,00 m;
e. in afwijking van het bepaalde in sub a zijn voedersilo's uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij de hoogte van voedersilo's niet meer mag bedragen dan 12,00 m;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 4,00 m, met dien verstande dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 8,00 m.

22.3 Nadere eisen

22.3.1 Eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, rekening houden met het gestelde in artikel 22.1.1, nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
b. de aard, hoogte en de situering van erfafscheidingen;
c. voorzieningen voor voorkoming van hemelwaterproblematiek;
d. landschappelijke inpassing en/of landschappelijke kwaliteitsverbetering.

22.3.2 Voorwaarden

De onder 22.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

a. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
b. ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt tenminste verstaan het gebruik van de gronden en opstallen voor, uitgezonderd de nader aangeduide activiteiten:

a. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
b. detailhandel, groothandel en verkoop van bedrijfsproducten;
c. transport- en/of garagedoeleinden;
d. horecadoeleinden, met uitzondering van het bepaalde in 22.1.1 sub b;
e. permanente of tijdelijke bewoning welke geen verband houdt met de agrarische bedrijfsvoering;
f. opslagdoeleinden, behoudens opslagdoeleinden die verband houden met de agrarische

bedrijfsvoering, alsmede met een winterberging van onderkomens;

g. ter plaatse van de aanduiding ‘erf’, mogen de gronden niet worden gebruikt voor opslag- en stallingsdoeleinden;

h. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt voor opslagdoeleinden met uitzondering van de opslag van balen voer.

Artikel 23 Tuin

23.1 Bestemmingsomschrijving

23.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen, erven en verhardingen;
b. voorzieningen voor verkeer, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin- landschappelijke inpassing' zijn aangewezen gronden tevens bestemd voor:

c. onbebouwde overgangszone naar het omliggend landschappelijk waardevol gebied;
d. landschappelijke aanplant conform een vooraf door de gemeente Simpelveld goedgekeurd inpassingsplan.

23.1.2 Voorwaardelijke verplichting

De voor ‘specifieke vorm van tuin- landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bedoeld voor het verplicht aanbrengen en in stand houden van de landschappelijke waarden zoals beschreven in een vooraf door de gemeente Simpelveld goedgekeurd inpassingsplan.

23.1.3 Dubbelbestemming

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

23.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag niet gebouwd worden met uitzondering van een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de diepte mag niet meer bedragen dan 1,50 m;
b. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2,00 m;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw, met dien verstande dat aanvullend daarop een borstwering van maximaal 1,20 m hoog is toegestaan;
d. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.2 voor het bouwen van:

a. een bijbehorend bouwwerk, mits het bijbehorende bouwwerk achter of in de voorgevellijn van het aangrenzende hoofdgebouw wordt gebouwd en de hoogte niet meer bedraagt dan 3,30 m en de afwijking stedenbouwkundig en verkeerstechnisch verantwoord is;
b. een erf- en terreinafscheiding voor de naar de weg gekeerde bouwgrens mag maximaal 1,00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens mag maximaal 2,00 m bedragen

en de afwijking stedenbouwkundig en verkeerstechnisch verantwoord is.

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

23.4.1 Aanlegvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 23.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
c. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
e. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschroeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
f. het aanbrengen van hoog opgaande beplanting anders dan ten behoeve van de ecologische structuur of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap;
g. het bebossen van gronden ten behoeve van de houtproductie.

23.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 23.4.1 is niet van toepassing op:

a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

23.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 23.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.

Artikel 24 Verkeer

24.1 Bestemmingsomschrijving

24.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeersdoeleinden;
b. groenvoorzieningen;
c. speelvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. (ondergrondse) afvalinzameling;
f. kunstwerken;
g. standplaatsen ten behoeve van (week)markt;
h. nutsvoorzieningen;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. bestaande (overdekte) terrassen;
k. een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
l. ondergrondse opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
m. ter plaaste van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - standplaats' tevens voor standplaatsen;
n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stoomtrein' tevens voor het plaatsen van kunstwerk in de vorm van een stoomtrein;
o. terrassen.

24.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, met dien verstande dat;

a. de bouwhoogte van deze gebouwen maximaal 3,30 m mag bedragen;
b. de oppervlakte maximaal 15 m^2 mag bedragen.

24.2.2 Ondergrondse inzamelvoorzieningen

Voor het bouwen van ondergrondse inzamelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

a. ondergrondse inzamelvoorzieningen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een voorziening mag niet meer bedragen dan 30 m^2;
c. de hoogte bovengronds mag niet meer bedragen dan 2,00 m;
d. de verticale diepte ondergronds mag niet meer bedragen dan 4,00 m.

24.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde:

a. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
b. ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
c. behorende tot het straatmeubilair;
d. ten behoeve van speelvoorzieningen;
e. ten behoeve van afvalinzameling;
f. kunstwerken, zoals bruggen en duikers;
g. voorwerpen betreffende de beeldende kunsten;
h. ten behoeve van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water.

24.2.4 Overige regels

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 4,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 15,00 m mag bedragen.

24.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen om de bestemming 'Verkeer' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. er mag geen onnevenredige afbreuk worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. bij een omzetting naar de bestemming 'Tuin' worden de bestemmingsregels uit artikel 23 van overeenkomstige toepassing verklaard;
c. bij een omzetting naar de bestemming 'Tuin' worden de bestemmingsregels uit artikel 27 van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikel 25 Verkeer - Railverkeer

25.1 Bestemmingsomschrijving

25.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. spoorwegdoeleinden, spoorwegovergangen, -onderdoorgangen en viaducten voor het wegverkeer;
b. recreatief railverkeer en de daarbij behorende voorzieningen in de vorm van een station, inclusief stationsrestauratie en kantoorruimte, werkplaatsen en stallingsruimten;
c. horeca (categorie 1, 2 en/of 3) ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
d. één bestaande bedrijfswoning;
e. groenvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. terrassen;
h. kunstwerken;
i. nutsvoorzieningen;
j. water, waterbuffering en waterhuishoudkundige voorzieningen.

25.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Toegestane bebouwing

Op de voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 25.1 genoemde bestemming;
b. de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken:
c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde;
d. één bestaande bedrijfswoning;
e. andere bouwwerken, noodzakelijk voor stroomvoorziening, de regeling van de veiligheid van het spoorverkeer, en het (on)gelijkvloers kruisen met het wegverkeer.

25.2.2 (Bedrijfs) gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gerealiseerd, met uitzondering van de bestaande, buiten de aanduiding gelegen gebouwen in de vorm van seinwachterhuisjes;
b. het bouwvlak mag voor maximaal 25% worden bebouwd;
c. de goothoogte mag maximaal 6,50 m bedragen;
d. de bouwhoogte mag maximaal 10,00 m bedragen;
e. gebouwen worden met een plat dak of met een kap van tenminste 25 graden en ten

hoogste 60° afgewerkt.

25.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van één bedrijfswoning gelden de volgende regels:

a. de bedrijfswoning is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan;
b. de goothoogte mag maximaal 6,00 m bedragen;
c. de bouwhoogte mag maximaal 8,50 m bedragen;
d. gebouwen worden met een plat dak of met een kap van tenminste 25° en ten hoogste 60° afgewerkt.
e. oppervlakte van de bedrijfswoning is maximaal de oppervlakte van de bestaande woning;
f. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning is maximaal de oppervlakte van de bestaande bijgebouwen.

25.2.4 Overige regels

Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd:

a. die noodzakelijk zijn met het oog op de regeling van de veiligheid van het (rail)verkeer, ten beheove van de verlichting van (rail)wegen, rijwiel- voetpaden of behorende tot de recreatieve voorziening, zoals recreatieve bewegwijzering, informatieborden en kleinschalige uitzicht- en rustpunten, straatmeubilair dan wel ten behoeve van nutsvoorzieningen;
b. ten behoeve van geluidwerende voorzieningen,

met dien verstande, dat:

c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 13,00 m mag bedragen, met uitzondering van:
    1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,00 m mag bedragen;
    2. palen en (licht)masten, waarvan de hoogte maximaal 20,00 m mag bedragen;
    3. antennes en antennemasten, waarvan de hoogte maximaal 20,00 m mag bedragen.

25.3 Nadere eisen

25.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.

25.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 25.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. een goede parkeerbalans;
d. de milieusituatie;
e. de sociale veiligheid;

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

Artikel 26 Water

26.1 Bestemmingsomschrijving

26.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de aanleg en/of instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals watergangen, waterbergingen met de bijbehorende bermen en taluds;
b. behoud en ontwikkeling van ecologische waarden in relatie tot de waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
d. bestaande kunstwerken;
e. bestaande nutsvoorzieningen;
f. wegen en paden.

26.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de plankaart aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

26.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde die ten dienste staan van of een relatie hebben met de bestemming, zoals bruggen, steigers, kademuren, verkeerstekens, oeverbeschoeiingen en dergelijke.

26.2.3 Overige regels

a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4,00 m bedragen

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

26.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 26.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het dempen van oppervlaktewater;
b. het vergraven van oevers;
c. het verleggen van watergangen.

26.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 26.3.1 is niet van toepassing op:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

26.3.3 Toetsingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 26.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 26.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

26.3.4 Advies

Alvorens de vergunning te verlenen, wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

26.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om de bestemming 'Water' te wijzigen naar de bestemming 'Verkeer', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. er mag geen onnevenredige afbreuk worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. bij een omzetting naar de bestemming 'Verkeer' worden de bestemmingsregels uit artikel 24 van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikel 27 Wonen

27.1 Bestemmingsomschrijving

27.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, met inbegrip van de hobbymatige uitoefening van agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis en niet vallend onder het regime van de Wet milieubeheer;
b. woonwagens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
c. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen';
d. een bedrijf aan huis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis';

met daaraan ondergeschikt:

e. aan huis gebonden beroepen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 27.5.2;
f. bedrijven in de categorie zoals aangeduid op de verbeelding;
g. de (overige) daarbij behorende voorzieningen;
h. tuinen, erven en verhardingen;
i. nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
j. water, waterbuffering en waterhuishoudkundige voorzieningen.

27.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. woningen;
b. de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken bijgebouwen;
c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

27.2.2 Woning

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
b. de aangegeven bebouwingskarakteristiek dient te worden aangehouden:
    1. ter plaatse van de aanduiding ‘vrijstaand’ is vrijstaande bebouwing toegestaan;
    2. ter plaatse van de aanduiding ‘twee-aaneen’ is twee-aaneen gebouwde bebouwing toegestaan, met dien verstande dat incidenteel vrijstaande of drie aaneengebouwde woningen ook zijn toegestaan;
    3. ter plaatse van de aanduiding ‘aaneengebouwd’ is aaneengebouwde bebouwing toegestaan;
    4. ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’ is gestapelde bebouwing toegestaan;

5. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – patio’ zijn patiowoningen toegestaan.

c. het bouwvlak mag voor maximaal 100% worden bebouwd;
d. de inhoud van het hoofdgebouw mag ten hoogste 750 m³ bedragen;
e. de inhoud mag ten hoogste 1.000 m³ bedragen ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwvolume';
f. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aangeduide aantal woningen/wooneenheden toegestaan is;
g. de voorgevel van de woning wordt geplaatst in of evenwijdig aan de voorgevelrooilijn;
h. de voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,50 m;
    2. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2,00 m;
    3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw, met dien verstande dat aanvullend daarop een borstwering van maximaal 1,20 m hoog is toegestaan;
    4. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
i. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,00 m. Indien op de verbeelding nader aangeduid mag de goothoogte niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ ;
j. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8,50 m. Indien op de verbeelding nader aangeduid mag de goothoogte niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’;
k. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3,00 m;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aan-een' mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3,00 m;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mag alleen bij de eindwoningen niet minder bedragen dan 3,00 m.

27.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. de gronden buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 60% worden bebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken aanbouwen en bijgebouwen en open overkappingen maximaal 150 m^2 mag bedragen;
b. de goothoogte mag maximaal 3,30 m bedragen;
c. de bouwhoogte mag maximaal 5,00 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de maximale hoogte 10 meter bedraagt;
d. in afwijking van de genoemde oppervlakte in sub a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1' bijgebouwen toegestaan binnen de gehele aanduiding.

27.2.4 Setback

Voor het bouwen van een setback gelden de volgende regels:

a. een setback mag uitsluitend worden gebouwd op de woning;
b. de hoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de woning.

27.2.5 Duiventil

Voor het bouwen van duiventillen gelden de volgende regels:

a. duiventillen worden op een afstand van ten minste 3,00 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
b. de oppervlakte van een duivenhok mag per bouwperceel maximaal 20 m^2 bedragen;
c. de goothoogte mag maximaal 3,30 m bedragen;
d. de bouwhoogte mag maximaal 5,00 m bedragen.

27.2.6 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

a. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 m.

27.2.7 Woonwagens

Voor het bouwen van woonwagens gelden de volgende regels:

a. het aantal woonwagenstandplaatsen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangeduid;
b. de bouwhoogte mag maximaal 5,00 m bedragen;
c. de bouwhoogte van bergingen en sanitaire voorzieningen mag maximaal 3,30 m bedragen;
d. de gronden buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 60% worden bebouwd.

27.2.8 Bouwwerken, geen gebouw zijnde m.u.v. overkappingen

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

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 4,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 m mag bedragen en de afwijking stedenbouwkundig en verkeerstechnisch verantwoord is.

27.2.9 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

a. overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3,00 m achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
b. de bebouwde oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m^2;
c. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3,30 m.

27.2.10 Bestaande maten

Voor zover bestaande maten afwijken van de bepalingen in 27.2.2, 27.2.3, 27.2.8 en 27.2.9 mogen de bestaande maten gehandhaafd worden.

27.3 Nadere eisen

27.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.
c. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
e. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

27.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 27.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de verkeerssituatie;
c. een goede parkeerbalans;
d. de milieusituatie;
e. de sociale veiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

27.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 27.2.2 onder d ten behoeve van het toestaan van een grotere maximale inhoud van de woning mits:
    1. voorafgaand aan de vergroting van de maximale inhoud, bestaande niet als woning of daarbij behorend bijbebehorend bouwwerk aan te merken bebouwing op hetzelfde bouwperceel wordt gesloopt ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
    2. een goede landschappelijke inpassing verzekerd is;
    3. aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden aangetast, met dien verstande, dat:
        - de vergroting van de maximale inhoud van een woning ten hoogste 20% van de inhoud van de te slopen bebouwing mag bedragen;
        - de maximale inhoud van een woning ten hoogste 1.000 m³ mag bedragen;
b. artikel 27.2.5 onder d ten behoeve van het oprichten van bijbehorende bouwwerken met een grotere goothoogte ten dienste van de beoefening van de duivensport, mits:
    1. het stedenbouwkundig beeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
    2. het woonmilieu daardoor niet onevenredig wordt aangetast, met dien verstande, dat:

- de goothoogte ten hoogste 4.50 m mag bedragen;
- het oppervlak ten hoogste 12 m² mag bedragen.

27.5 Specifieke gebruiksregels

27.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
b. een aan huis gebonden bedrijf;
c. gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit;
d. in afwijking van het gestelde onder d mag een auto voor de voorgevel worden geparkeerd mits voorzien is in een bestaande oprit, de voortuin minimaal 6 meter bedraagt en de openbare ruimte niet wordt overschreden;
e. postdistributie en detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' is niet toegestaan.

27.5.2 Aan huis gebonden beroepen

Een aan huis gebonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. een aan huis gebonden beroep mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijbehorende bouwwerken;
b. maximaal mag 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning respectievelijk 1/3 van de oppervlakte van de bijgebouwen worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
f. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

27.6 Afwijken van de gebruiksregels

27.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels, een omgevingsvergunning verlenen voor een afwijking ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, onder de volgende voorwaarden:

a. het woonmilieu wordt niet onevenredig geschaad, dit betekent dat uitsluitend bedrijfsactiviteiten overeenkomend met categorie 1 en 2 uit de VNG brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ toelaatbaar zijn;
b. er geen extra verkeersmaatregelen of parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;

c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel of horeca (uitgezonderd beperkte verkoop, inherent aan de betreffende activiteit) ontstaat;
d. ten hoogste 45 m² van de opstallen voor het aan huis gebonden beroep mag worden gebruikt;
e. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
f. geen buitenopslag en buitenstalling plaatsvindt;
g. het aan huis gebonden beroep of bedrijf ontwricht de winkel- en retailstructuur in en rondom de kern niet;
h. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
i. het aan huis gebonden beroep of bedrijf houdt geen bedrijvigheid in welke vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving en mag het gebruik van de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet aantasten;
j. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woonkarakter van de straat en/of de directe omgeving;
k. er mag geen verlichte en/of opvallende reclame-uiting aan de gevel zichtbaar zijn.

27.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het plan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van het aantal woonwagenstandplaatsen indien een woonwagenstandplaats niet meer wordt gebruikt.

Artikel 28 Leiding - Gas

28.1 Bestemmingsomschrijving

28.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van:

a. een ondergrondse hoge druk gastransportleiding met een belemmeringenstrook van 5 m ter weerszijden van de hartlijn van de leiding;
b. een ondergrondse hoge druk gastransportleiding met een belemmeringenstrook van 4 m ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

28.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

28.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en). Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan een een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 28.2, ten behoeve van het bouwen van gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde op de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden, mits:

a. de veiligheid van de in artikel 28.1 bedoelde leiding(en) niet wordt geschaad;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder;
c. geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
d. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

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

28.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 28.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het permanent opslaan van goederen;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

28.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 28.4.1 is niet van toepassing, op werkzaamheden of werken:

a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
b. die het normale onderhoud ten aan zien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

28.4.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 28.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

a. de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 29 Leiding - Hoogspanningsverbinding

29.1 Bestemmingsomschrijving

29.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van een bovengrondse 150 kV-hoogspanningsverbinding met een belemmeringenstrook van 20 meter aan weerszijden van de hartlijn van de verbinding en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

29.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Bouwwerken

Op de voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
c. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

29.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 29.2, ten behoeve van het bouwen van gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouw zijnde op de voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden, met dien verstande dat:

a. de belangen en de veiligheid van de in artikel 29.1 bedoelde hoogspanningsverbinding niet worden geschaad;
b. geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de artikel 29.1 bedoelde hoogspanningsverbinding;
c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder;
d. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

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

29.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 29.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;
e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
f. het permanent opslaan van goederen.

29.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 29.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

a. die verband houden met de aanleg van de betreffende ondergrondse/bovengrondse hoogspanningsleiding;
b. die reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan;
c. die het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en de belemmerde strook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen.

29.4.3 Toepassingscriteria

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in artikel 29.4.1 zijn slechts toelaatbaar:

a. indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de verbinding;
a. niet eerder dan nadat de leidingbeheerder schriftelijk advies heeft uitgebracht.

Artikel 30 Leiding - Leidingstrook

30.1 Bestemmingsomschrijving

30.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Leidingstrook' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor ondergrondse kabels en leidingen, met de daarbij behorende belemmeringenstrook aan weerszijden van de hartlijn van die kabels en leidingen;

30.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

30.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde van geringe omvang, die noodzakelijk zijn voor de aanleg en instandhouding van de in 29.1 bedoelde kabels en leidingen.

30.3 Afwijken van de bouwregels

30.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 30.2, ten behoeve van het bouwen van gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde op de voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden, met dien verstande dat:

a. de veiligheid en het doelmatig functioneren van de in artikel 29.1 bedoelde kabels en leidingen niet worden aangetast;
b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

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

30.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 30.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;

b. het wijzigen van maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
c. het verrichten van graafwerkzaamheden;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
f. het aanleggen van kabels en leidingen;
g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

30.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 30.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

a. in het kader van normaal onderhoud en beheer;
b. van ondergeschikte betekenis;
c. binnen het kader van het normale bodemgebruik;
d. welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

30.4.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 30.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de veiligheid en het doelmatig functioneren van de in artikel 29.1 bedoelde kabels en leidingen niet worden aangetast;
b. daarover vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 31 Leiding - Riool

31.1 Bestemmingsomschrijving

31.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een rioolwatertransportleiding met een belemmeringenstrook van 2,50 m ter weerszijden van de hartlijn van de leiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool'.

31.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden mogen geen gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de instandhouding van de rioolwatertransportleiding, waarvan de hoogte maximaal 3,30 m mag bedragen.

31.3 Afwijken van de bouwregels

31.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 31.2, ten behoeve van het oprichten van bouwwerken binnen de beschermingszone van de leiding mits:

a. het belang van de leiding niet onevenredig wordt aangetast;
b. door deze werken en werkzaamheden geen schade wordt of kan orden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende rioolwatertransportleiding;
c. bebouwing mogelijk is op grond van de overige bestemmingen van deze gronden.

Burgemeester en Wethouders winnen, alvorens af te wijken, advies in bij de leidingbeheerder zijnde het waterschapsbedrijf Limburg.

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

31.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 31.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. de aanleg van oppervlakteverhardingen;

b. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplanting;
c. het wijzigen van het bodemniveau (ophogen en afgraven);
d. het verrichten van anders dan normaal spit- en ploegwerk;
e. het heien of anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem.

31.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 31.4.1 is niet van toepassing op werkzaamheden of werken:
a. in het kader van normaal onderhoud en beheer;
b. van ondergeschikte betekenis;
c. binnen het kader van het normale bodemgebruik;
d. welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

31.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 31.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:
a. het belang van de leiding niet onevenredig wordt aangetast;
b. door deze werken en werkzaamheden geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende rioolwatertransportleiding.

Burgemeester en Wethouders winnen, alvorens ontheffing te verlenen, advies in bij de leidingbeheerder zijnde het Waterschapsbedrijf Limburg.

Artikel 32 Waarde - Archeologie 2

32.1 Bestemmingsomschrijving

32.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Indien een bodemingreep dieper is dan 40 cm (>0,4 m) én de oppervlakte van de bodemingreep bedraagt meer dan de oppervlakte die hieronder in de tabel is weergegeven, dan zijn onderstaande regels van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor bouwen of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Indien slechts één van beide condities zich voordoet, gelden de regels niet.

	omschrijving categorieën	verstoringsdiepte	oppervlakte	
Cat.	archeologische gebieden	bodemingreep	bodemingreep	wel of geen onderzoeksplicht?
2	Monumenten: terreinen van zeer hoge waarde	> 40 cm	> 100 m2	
		nee	nee	geen onderzoeksplicht
		nee	ja	geen onderzoeksplicht
		ja	nee	geen onderzoeksplicht
		ja	ja	onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)

32.1.2 Bestemming en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

32.2 Bouwregels

32.2.1 Omgevingsvergunning

Op de voor 'Waarde - Archeologie 2' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als

bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Onder het vaststellen van de archeologische waarde van een terrein wordt ook verstaan het overleggen van gegevens in de vorm van verleende vergunningen en/of andere feitelijke gegevens, waaruit kan worden opgemaakt dat de bodem ter plaatse dermate is geroerd dat het alleszins aannemelijk is dat er geen sprake meer is van archeologische waarden die kunnen worden verstoord door de voorgenomen bouwwerkzaamheden;

b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige;
c. het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het desbetreffende rapport of de andere overgelegde gegevens en het advies genoegzaam blijkt dat:
    1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad. In dit geval worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mogelijk worden gedaan;
    2. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften. Het bevoegd gezag kan de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
        - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
        - de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
        - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

32.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 32.2.1 is niet van toepassing indien:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwwerk met een bruto oppervlakte van:
    1. ten hoogste 100 m² (bij categorie 2);
    2. ten hoogste 250 m² (bij categorie 3);
    3. ten hoogste 2.500 m² (bij categorie 4);
    4. ten hoogste 10.000 m² (bij categorie 5);
c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3,00 m.

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

32.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij de stobben worden verwijderd;
c. het ophogen en egaliseren van gronden;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers, zwembaden en andere wateren;
g. het omzetten van gras- of akkerland in teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
i. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
k. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter-, of rijwielpaden of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen.

32.3.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als genoemd in artikel 32.3.1 is niet vereist indien de werkzaamheden of werken:

a. maximaal 0,4 m diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen, genoemd onder 32.3.1, sub b, of sub g of sub h;
b. een verstoringsoppervlakte hebben van:
    1. ten hoogste 100 m² (bij categorie 2);
    2. ten hoogste 250 m² (bij categorie 3);
    3. ten hoogste 2.500 m² (bij categorie 4);
    4. ten hoogste 10.000 m² (bij categorie 5);
c. ten dienste van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
d. het gewone onderhoud en beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen die voor deze gronden gelden, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, kabels en leidingen, bestratingen en beplantingen;
e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of

nog mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

32.3.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als genoemd in artikel 32.3.1 wordt slechts verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 32.3.1, die betrekking heeft op de voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Onder het vaststellen van de archeologische waarde van een terrein wordt ook verstaan het overleggen van gegevens over verleende vergunningen en/of andere feitelijke gegevens , waaruit kan worden opgemaakt dat de bodem ter plaatse dermate is geroerd dat het alleszins aannemelijk is dat er geen sprake meer is van archeologische waarden die kunnen worden verstoord;
b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige;
c. het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het desbetreffende rapport of de andere overgelegde gegevens en het advies genoegzaam blijkt dat:
d. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad. In dit geval worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die tijdens de uitvoering van de werkzaamheden mogelijk worden gedaan;
e. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften. Het bevoegd gezag kan de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden;
f. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
g. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
h. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

32.3.4 Meerdere vergunningen

Voor zover voor de omgevingsvergunning meerdere bouwwerken, werken of werkzaamheden vergunningen worden aangevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken en kan voor dit totaal van werken en/of werkzaamheden één vergunning worden verleend.

32.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door met betrekking tot de gronden waarop het wijzigingsbesluit betrekking heeft, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' van de verbeelding te verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologischewaarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht

dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Artikel 33 Waarde - Archeologie 3

33.1 Bestemmingsomschrijving

33.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Indien een bodemingreep dieper is dan 40 cm (>0,4 m) én de oppervlakte van de bodemingreep bedraagt meer dan de oppervlakte die hieronder in de tabel is weergegeven, dan zijn onderstaande regels van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor bouwen of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Indien slechts één van beide condities zich voordoet, gelden de regels niet.

	omschrijving categorieën	verstoringsdiepte	oppervlakte	
Cat.	archeologische gebieden	bodemingreep	bodemingreep	wel of geen onderzoeksplicht?
3	Overige monumenten en gebieden met een hoge verwachtingswaarde	> 40 cm	> 250 m2	
		nee	nee	geen onderzoeksplicht
		nee	ja	geen onderzoeksplicht
		ja	nee	geen onderzoeksplicht
		ja	ja	onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)

33.1.2 Bestemming en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

33.2 Bouwregels

33.2.1 Omgevingsvergunning

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Onder het vaststellen van de archeologische waarde van een terrein wordt ook verstaan het overleggen van gegevens in de vorm van verleende vergunningen en/of andere feitelijke gegevens, waaruit kan worden opgemaakt dat de bodem ter plaatse dermate is geroerd dat het alleszins aannemelijk is dat er geen sprake meer is van archeologische waarden die kunnen worden verstoord door de voorgenomen bouwwerkzaamheden;
b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige;
c. het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het desbetreffende rapport of de andere overgelegde gegevens en het advies genoegzaam blijkt dat:
    1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad. In dit geval worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mogelijk worden gedaan;
    2. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften. Het bevoegd gezag kan de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
        - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
        - de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
        - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

33.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 33.2.1 is niet van toepassing indien:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwwerk met een bruto oppervlakte van:
    1. ten hoogste 100 m² (bij categorie 2);
    2. ten hoogste 250 m² (bij categorie 3);
    3. ten hoogste 2.500 m² (bij categorie 4);
    4. ten hoogste10.000 m² (bij categorie 5);
c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3,00 m.

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

33.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij de stobben worden verwijderd;
c. het ophogen en egaliseren van gronden;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers, zwembaden en andere wateren;
g. het omzetten van gras- of akkerland in teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
i. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm1 bedragen;
j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
k. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter-, of rijwielpaden of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen.

33.3.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als genoemd in artikel 33.3.1 is niet vereist indien de werkzaamheden of werken:

a. maximaal 0,4 m diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen, genoemd onder 12.3.1, sub b, of sub g of sub h;
b. een verstoringsoppervlakte hebben van:
    1. ten hoogste 100 m² (bij categorie 2);
    2. ten hoogste 250 m² (bij categorie 3);
    3. ten hoogste 2.500 m² (bij categorie 4);
    4. ten hoogste 10.000 m² (bij categorie 5);
c. ten dienste van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
d. het gewone onderhoud en beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen die voor deze gronden gelden, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, kabels en leidingen, bestratingen en beplantingen;
e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of

nog mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

33.3.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als genoemd in artikel 33.3.1 wordt slechts verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 33.3.1 die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Onder het vaststellen van de archeologische waarde van een terrein wordt ook verstaan het overleggen van gegevens over verleende vergunningen en/of andere feitelijke gegevens , waaruit kan worden opgemaakt dat de bodem ter plaatse dermate is geroerd dat het alleszins aannemelijk is dat er geen sprake meer is van archeologische waarden die kunnen worden verstoord;
b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige;
c. het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het desbetreffende rapport of de andere overgelegde gegevens en het advies genoegzaam blijkt dat:
d. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad. In dit geval worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die tijdens de uitvoering van de werkzaamheden mogelijk worden gedaan;
e. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften. Het bevoegd gezag kan de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden;
f. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
g. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
h. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

33.3.4 Meerdere vergunningen

Voor zover voor de omgevingsvergunning meerdere bouwwerken, werken of werkzaamheden vergunningen worden aangevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken en kan voor dit totaal van werken en/of werkzaamheden één vergunning worden verleend.

33.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door met betrekking tot de gronden waarop het wijzigingsbesluit betrekking heeft, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' van de verbeelding te verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologischewaarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;

b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Artikel 34 Waarde - Archeologie 4

34.1 Bestemmingsomschrijving

34.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Indien een bodemingreep dieper is dan 40 cm (>0,4 m) én de oppervlakte van de bodemingreep bedraagt meer dan de oppervlakte die hieronder in de tabel is weergegeven, dan zijn onderstaande regels van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor bouwen of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Indien slechts één van beide condities zich voordoet, gelden de regels niet.

	omschrijving categorieën	verstoringsdiepte	oppervlakte	
Cat.	archeologische gebieden	bodemingreep	bodemingreep	wel of geen onderzoeksplicht?
4	Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde	> 40 cm	> 2.500 m2	
		nee	nee	geen onderzoeksplicht
		nee	ja	geen onderzoeksplicht
		ja	nee	geen onderzoeksplicht
		ja	ja	onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)

34.1.2 Bestemming en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3 Voorrangsregels.

34.2 Bouwregels

34.2.1 Omgevingsvergunning

Op de voor 'Waarde - Archeologie 4' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Onder het vaststellen van de archeologische waarde van een terrein wordt ook verstaan het overleggen van gegevens in de vorm van verleende vergunningen en/of andere feitelijke gegevens, waaruit kan worden opgemaakt dat de bodem ter plaatse dermate is geroerd dat het alleszins aannemelijk is dat er geen sprake meer is van archeologische waarden die kunnen worden verstoord door de voorgenomen bouwwerkzaamheden;
b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige;
c. het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het desbetreffende rapport of de andere overgelegde gegevens en het advies genoegzaam blijkt dat:
    1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad. In dit geval worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mogelijk worden gedaan;
    2. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften. Het bevoegd gezag kan de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
        - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
        - de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
        - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

34.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 34.2.1 is niet van toepassing indien:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwwerk met een bruto oppervlakte van:
    1. ten hoogste 100 m² (bij categorie 2);
    2. ten hoogste 250 m² (bij categorie 3);
    3. ten hoogste 2.500 m² (bij categorie 4);
    4. ten hoogste 10.000 m² (bij categorie 5);
c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3,00 m.

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

34.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij de stobben worden verwijderd;
c. het ophogen en egaliseren van gronden;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers, zwembaden en andere wateren;
g. het omzetten van gras- of akkerland in teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
i. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm1 bedragen;
j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
k. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter-, of rijwielpaden of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen.

34.3.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als genoemd in artikel 34.3.1 is niet vereist indien de werkzaamheden of werken:

a. maximaal 0,4 m diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen, genoemd onder 34.3.1, sub b, of sub g of sub h;
b. een verstoringsoppervlakte hebben van:
    1. ten hoogste 100 m² (bij categorie 2);
    2. ten hoogste 250 m² (bij categorie 3);
    3. ten hoogste 2.500 m² (bij categorie 4);
    4. ten hoogste 10.000 m² (bij categorie 5);
c. ten dienste van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
d. het gewone onderhoud en beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen die voor deze gronden gelden, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, kabels en leidingen, bestratingen en beplantingen;
e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of

nog mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

34.3.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als genoemd in artikel 34.3.1 wordt slechts verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 34.3.1, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Onder het vaststellen van de archeologische waarde van een terrein wordt ook verstaan het overleggen van gegevens over verleende vergunningen en/of andere feitelijke gegevens , waaruit kan worden opgemaakt dat de bodem ter plaatse dermate is geroerd dat het alleszins aannemelijk is dat er geen sprake meer is van archeologische waarden die kunnen worden verstoord;
b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige;
c. het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het desbetreffende rapport of de andere overgelegde gegevens en het advies genoegzaam blijkt dat:
d. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad. In dit geval worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die tijdens de uitvoering van de werkzaamheden mogelijk worden gedaan;
e. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften. Het bevoegd gezag kan de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden;
f. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
g. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
h. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

34.3.4 Meerdere vergunningen

Voor zover voor de omgevingsvergunning meerdere bouwwerken, werken of werkzaamheden vergunningen worden aangevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken en kan voor dit totaal van werken en/of werkzaamheden één vergunning worden verleend.

34.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door met betrekking tot de gronden waarop het wijzigingsbesluit betrekking heeft, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van de verbeelding te verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologischewaarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;

b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Artikel 35 Waarde - Archeologie 5

35.1 Bestemmingsomschrijving

35.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Indien een bodemingreep dieper is dan 40 cm (>0,4 m) én de oppervlakte van de bodemingreep bedraagt meer dan de oppervlakte die hieronder in de tabel is weergegeven, dan zijn onderstaande regels van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor bouwen of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Indien slechts één van beide condities zich voordoet, gelden de regels niet.

	omschrijving categorieën	verstoringsdiepte	oppervlakte	
Cat.	archeologische gebieden	bodemingreep	bodemingreep	wel of geen onderzoeksplicht?
5	Gebieden met een lage verwachtingswaarde	>40 cm	> 10.000 m2	
		nee	nee	geen onderzoeksplicht
		nee	ja	geen onderzoeksplicht
		ja	nee	geen onderzoeksplicht
		ja	ja	onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)

35.1.2 Bestemming en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

35.2 Bouwregels

35.2.1 Omgevingsvergunning

Op de voor 'Waarde - Archeologie 5' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als

bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Onder het vaststellen van de archeologische waarde van een terrein wordt ook verstaan het overleggen van gegevens in de vorm van verleende vergunningen en/of andere feitelijke gegevens, waaruit kan worden opgemaakt dat de bodem ter plaatse dermate is geroerd dat het alleszins aannemelijk is dat er geen sprake meer is van archeologische waarden die kunnen worden verstoord door de voorgenomen bouwwerkzaamheden;

b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige;
c. het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het desbetreffende rapport of de andere overgelegde gegevens en het advies genoegzaam blijkt dat:
    1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad. In dit geval worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mogelijk worden gedaan;
    2. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften. Het bevoegd gezag kan de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
        - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
        - de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
        - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

35.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 35.2.1 is niet van toepassing indien:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwwerk met een bruto oppervlakte van:
    1. ten hoogste 100 m² (bij categorie 2);
    2. ten hoogste 250 m² (bij categorie 3);
    3. ten hoogste 2.500 m² (bij categorie 4);
    4. ten hoogste 10.000 m² (bij categorie 5);
c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3,00 m.

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

35.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij de stobben worden verwijderd;
c. het ophogen en egaliseren van gronden;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers, zwembaden en andere wateren;
g. het omzetten van gras- of akkerland in teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
i. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm1 bedragen;
j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
k. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter-, of rijwielpaden of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen.

35.3.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als genoemd in artikel 35.3.1 is niet vereist indien de werkzaamheden of werken:

a. maximaal 0,4 m diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen, genoemd onder 35.3.1 sub b, of sub g of sub h;
b. een verstoringsoppervlakte hebben van:
    1. ten hoogste 100 m² (bij categorie 2);
    2. ten hoogste 250 m² (bij categorie 3);
    3. ten hoogste 2.500 m² (bij categorie 4);
    4. ten hoogste 10.000 m² (bij categorie 5);
c. ten dienste van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
d. het gewone onderhoud en beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen die voor deze gronden gelden, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, kabels en leidingen, bestratingen en beplantingen;
e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of

nog mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

35.3.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als genoemd in artikel 35.3.1 wordt slechts verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 35.3.1, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Onder het vaststellen van de archeologische waarde van een terrein wordt ook verstaan het overleggen van gegevens over verleende vergunningen en/of andere feitelijke gegevens , waaruit kan worden opgemaakt dat de bodem ter plaatse dermate is geroerd dat het alleszins aannemelijk is dat er geen sprake meer is van archeologische waarden die kunnen worden verstoord;
b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige;
c. het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het desbetreffende rapport of de andere overgelegde gegevens en het advies genoegzaam blijkt dat:
d. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad. In dit geval worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die tijdens de uitvoering van de werkzaamheden mogelijk worden gedaan;
e. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften. Het bevoegd gezag kan de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden;
f. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
g. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
h. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

35.3.4 Meerdere vergunningen

Voor zover voor de omgevingsvergunning meerdere bouwwerken, werken of werkzaamheden vergunningen worden aangevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken en kan voor dit totaal van werken en/of werkzaamheden één vergunning worden verleend.

35.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door met betrekking tot de gronden waarop het wijzigingsbesluit betrekking heeft, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' van de verbeelding te verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologischewaarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht

dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Artikel 36 Waarde - Cultuurhistorie

36.1 Bestemmingsomschrijving

36.1.1

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en versterking van de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen.

36.1.2

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

36.2 Bouwregels

36.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

36.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 36.2.1 is niet van toepassing op:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het inwerkingtreden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning/ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
e. werken of werkzaamheden in het kader van herstel en reconstructie.

36.3 Afwijken van de bouwregels

36.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen van gebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 36.2.1 ten behoeve van het bouwen van gebouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming(en), met dien verstande dat:

a. dit verenigbaar is met behoud, herstel en/of versterking van de cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van de bestaande bebouwing;
b. dit conform advies van de Monumentencommissie of een daarvoor in de plaats tredende commissie, niet leidt tot een wezenlijke verandering van de aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten;
c. de gevels in de aangegeven bouwgrenzen worden gebouwd;
d. geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in de bestaande kapvormen, hoogtematen en gevel- en raamindelingen, met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en

soortgelijke bouwdelen.

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

36.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. veranderingen aan te brengen in het aanwezige verkavelingspatroon;

36.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 36.4.1 is niet van toepassing op:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning/ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
e. werken of werkzaamheden, gericht op de instandhouding van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden.

36.4.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 36.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 36.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

36.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

36.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning (voorheen: sloopvergunning) van het bevoegd gezag de op de gronden aanwezige cultuurhistorische waardevolle en/of karakteristieke bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

36.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 36.5.1 is niet van toepassing op:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. sloopwerkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. sloopwerkzaamheden gericht op de instandhouding van gebouwen en terreinen met culthuurhistorische waarden;
d. sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering

zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning/ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

36.5.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 36.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 36.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 37 Waarde - Ecologie

37.1 Bestemmingsomschrijving

37.1.1

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden.

37.1.2

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels in artikel 48.3.

37.2 Bouwregels

37.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

37.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken geen gebouw zijnde:

a. van geringe omvang welke noodzakelijk zijn voor de instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde maximaal 3,50 meter mag bedragen.

37.3 Afwijken van de bouwregels

37.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen van bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 37.2, ten behoeve van het bouwen van gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde, met dien verstande dat:

a. het belang van de in artikel 37.1 genoemde waarden, niet onevenredig wordt aangetast;
b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

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

37.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of

parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens het aanleggen van drinkpoelen;
c. het bebossen van gronden ten behoeve van houtproductie;
d. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeiing en het/of het aanleggen van waterlopen;
e. het aanleggen van voorzieningen voor de opvang van hemelwater en de afvoer van hemelwater vanaf een dergelijke voorziening.

37.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 37.4.1 is niet van toepassing op:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning/ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

37.4.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 37.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 37.1 genoemde waarden en doeleinden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.

Artikel 38 Waterstaat - beschermingszone

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Beschermingszone' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren overeenkomstig de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas.

38.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat – Beschermingszone' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemming worden opgericht.

38.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 38.2, ten behoeve van het oprichten van bouwwerken binnen de beschermingszone mits:

a. het belang van het primaire water niet onevenredig wordt aangetast;
b. bebouwing mogelijk is op grond van de overige bestemmingen van deze gronden.

Bevoegd gezag wint alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, advies in bij de waterbeheerder zijnde het waterschap.

38.4 Specifieke gebruiksregels

Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone' zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing.

Artikel 39 Waterstaat - Erosie

39.1 Bestemmingsomschrijving

39.1.1 Algemeen

De voor 'Waterstaat - Erosie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het bestrijden en voorkomen van:

a. bodemerosie en wateroverlast;
b. het verloren gaan van het voortbrengend vermogen van de bodem;
c. de aantasting van het grondwaterpakket.

39.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 48.3.

39.2 Specifieke gebruiksregels

39.2.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. het in hun functioneren belemmeren of aantasten van aanwezige of kunstmatige waterbuffers (inclusief aan- en afvoervoorzieningen).

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

39.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waterstaat - Erosie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het geheel of gedeeltelijk egaliseren of slechten van graften;
b. het rooien en/of verwijderen van opgaande begroeiing met een hoogte van 0,30 m of meer op graften en landschapselementen, in de vorm van groenstroken, grasbanen, bermen en hagen of daarmee vergelijkbare elementen;
c. het ophogen of egaliseren van de in het landschap aanwezige laagten, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0,30 m wordt gewijzigd;
d. het afgraven van grond, indien door de afgraving de kans op bodemerosie en/of wateroverlast toeneemt;
e. het aanbrengen van verhardingen op gronden steiler dan 10%;
f. het scheuren van grasland anders dan voor graslandverbetering.

39.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 39.3.1 is niet van toepassing op:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
d. werken of werkzaamheden, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning/ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

39.3.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 39.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 39.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 40 Waterstaat - Meanderzone

40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waterstaat - Meanderzone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor primair water dat door natuurlijke verplaatsing zijn bedding kan verleggen overeenkomstig de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas.

40.2 Bouwregels

Op de voor ‘Waterstaat - Meanderzone’ aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemming worden opgericht.

40.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 40.2, ten behoeve van het oprichten van bouwwerken binnen de beschermingszone mits:

a. het belang van de meanderzone niet onevenredig wordt aangetast;
b. bebouwing mogelijk is op grond van de overige bestemmingen van deze gronden.

Bevoegd gezag wint, alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, advies in bij de waterbeheerder zijnde het waterschap.

40.4 Specifieke gebruiksregels

Op de gronden zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 41 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 42 Algemene bouwregels

42.1 Overschrijding

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de aangegeven bouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

42.2 Balkons

De aangegeven bouwgrenzen mogen slechts worden overschreden voor geringe uitbreidingen voor balkons met maximaal 2,50 diep.

42.3 Bestaande maten en afstanden

42.3.1 Maximale maatvoering

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

42.3.2 Minimale maatvoering

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

42.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 42.3.1 en 42.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

42.4 Bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer

42.4.1 Verbindingsweg voor verblijfsvoorziening

Indien de toegang tot een bouwwerk dat voor het verblijf van mensen is bestemd, meer dan 10,00 meter is verwijderd van een openbare weg, moet een verbindingsweg tussen die toegang en het openbare wegennet aanwezig zijn die geschikt is voor verhuisauto's, vuilnisauto's, ziekenauto's, brandweerauto's en het overige te verwachten verkeer.

42.4.2 Vereisten verbindingsweg voor verblijfsvoorziening

Een geschikte verbindingsweg in de zin van artikel 42.4.1 moet:

a. een breedte hebben van ten minste 4,50 m, over een breedte van minimaal 3,25 m zijn verhard en een vrije hoogte boven de kruin van de weg hebben van minimaal 4,20 m;
b. zijn verhard op een wijze die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van minimaal 14.600 kg en zijn voorzien van de nodige kunstwerken; en

c. op doeltreffende wijze kunnen afwateren.

42.5 Bluswatervoorziening

42.5.1 Opstelplaatsen brandweerauto's

Nabij ieder bouwwerk dat voor het verblijf van mensen is bestemd, moeten zodanige opstelplaatsen voor brandweerauto's aanwezig zijn, dat een doeltreffende verbinding tussen die auto's en de bluswatervoorziening kan worden gelegd.

42.5.2 Niet-openbare bluswatervoorziening

Bij afwezigheid van een toereikende openbare bluswatervoorziening moet worden zorg gedragen voor een doeltreffende niet-openbare bluswatervoorziening.

42.5.3 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 42.5.1 en 42.5.2 indien de aard, de ligging en het gebruik van het bouwwerk zich daarvoor lenen.

Artikel 43 Algemene gebruiksregels

43.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

43.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
b. een dierenpension;
c. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
d. straatprostitutie;
e. de plaatsing van kampeermiddelen een en ander met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming;
f. uitbreiding van het totaal aantal (bedrijfs)woningen binnen het plangebied na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is niet toegestaan;
g. (bedrijfs)woningsplitsing;
h. asielzoekerscentrum;
i. afkickcentrum;
j. opvang voor dak- en thuislozen.

43.3 Toegestaan gebruik

Kamerverhuur in een woning is toegestaan met dien verstande dat:

a. het uitsluitend een onzelfstandige woonruimte betreft;
b. een eigen opgang niet is toegestaan;
c. maximaal twee onzelfstandige woonruimtes per woning mogen worden verhuurd.

Artikel 44 Algemene aanduidingsregels

44.1 'geluidzone - industrie'

44.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen geen geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd.

44.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 44.1.1, met dien verstande dat de geluidsbelasting vanwege industrielawaai aan de gevels van de te realiseren geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde.

44.2 'vrijwaringszone - spoor'

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor' mag niet worden gebouwd en mogen geen werken of werkzaamheden worden uitgevoerd in strijd met de Spoorwegwet, zonder vergunning of ontheffing door of vanwege de Minister van Infrastructuur en Milieu.

44.3 'vrijwaringszone - weg'

44.3.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken gerelateerd aan of ten behoeve van de verkeersbestemming c.q. het wegverkeer.

44.3.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 44.3.1, met dien verstande dat:

a. gebouwd wordt overeenkomstig de onderliggende bestemming;
b. een afstand van minimaal 50 meter wordt aangehouden tot de as van de dichtst bij gelegen rijbaan;
c. dit vanuit milieuoogpunt en oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
d. geen belemmering ontstaat voor beoogde toekomstige infrastructurele uitbreidingen;
e. vooraf een positief advies is gekregen van de beheerder van de betreffende weg.

44.4 'veiligheidszone - leiding'

44.4.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

44.4.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 44.4.1, met dien verstande dat:

a. voldaan wordt aan de normen die gelden voor het plaatsgebonden risico;
b. indien sprake is van toename van het groepsrisico, hiervoor een verantwoording plaatsvindt.

44.5 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water.
b. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied mag worden gebouwd voor zover dat op grond van de onderliggende bestemming is toegestaan met inachtneming van de voorwaarden, zoals die door de Omgevingsverordening Limburg worden gesteld.
c. Op de voor 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' aangewezen gronden zijn aanvullend de gebruiksregels van toepassing opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg.

44.6 'milieuzone - waterwingebied'

44.6.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die noodzakelijk zijn in verband met de openbare drinkwaterwinning.

44.7 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied Mergelland'

Voor deze gebieden geldt artikel 4.3 van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

44.8 veiligheidszone - gasontvangststation

Binnen de veiligheidszone rond gasontvangstations mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht binnen 15 m van de opstelplaats van de inrichting en geen beperkt kwetsbare objecten binnen 4 m van die opstelplaats.

44.9 veiligheidszone - exportstation

a. Binnen de 'veiligheidszone - exportstation' mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en/of worden opgericht.
b. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a en kwetsbare objecten toestaan binnen de 'veiligheidszone - exportstation', mits er een positief advies door de vergunningshouder wordt afgegeven.

Artikel 45 Algemene afwijkingsregels

45.1 Afwijken ten behoeve van bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers, kapellen, wegkruisen en dergelijke, met dien verstande dat:

a. de inhoud maximaal 50 m^3 mag bedragen;
b. de bouwhoogte maximaal 3,50 m mag bedragen.

45.2 Afwijken voor het bouwen van antennemasten

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van antennemasten, niet zijnde een antenne-installatie ten behoeve van mobiele telecommunicatie of ten behoeve van de C2000-infrastructuur als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte niet meer dan 50,00 m mag bedragen;
b. de antennemast geen onevenredige afbreuk mag doen aan het stedenbouwkundig beeld;
c. de antennemast geen onevenredige hinder mag opleveren voor het woonmilieu en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
d. de antennemast geen hinder mag opleveren voor omliggende bedrijven.

45.3 Afwijken ten behoeve van bed en breakfast

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels voor het realiseren van kleinschalig logeren (Bed en Breakfast), indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. kleinschalig logeren dient gekoppeld te zijn aan een woonfunctie;
b. kleinschalig logeren dient plaats te vinden in de bestaande bebouwing;
c. het aantal logeereenheden mag niet meer bedragen dan 2 per locatie dan wel maximaal 4 personen;
d. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie behouden;
e. bedoeld gebruik mag geen hinder opleveren voor het woonmilieu en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
f. bedoeld gebruik mag geen hinder opleveren voor omliggende bedrijven;
g. het betreft geen zodanige verkeersaantrekkende activiteit, dat die kan leiden tot nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
h. de brandveiligheid dient gewaarborgd te zijn.

45.4 Afwijken voor de aanpassing van het beloop of het profiel van wegen

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft.

45.5 Afwijken van de bouwhoogtes

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking :

a. van de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
    1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40,00 m;
    2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50,00 m;
    3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10,00 m;
b. van de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

45.6 Afwijken ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels, een omgevingsvergunning verlenen voor een afwijking ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, onder de volgende voorwaarden:

a. het woonmilieu wordt niet onevenredig geschaad, dit betekent dat uitsluitend bedrijfsactiviteiten overeenkomend met categorie 1 en 2 uit de VNG brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ toelaatbaar zijn;
b. er geen extra verkeersmaatregelen of parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel of horeca (uitgezonderd beperkte verkoop, inherent aan de betreffende activiteit) ontstaat;
d. ten hoogste 45 m² van de opstallen voor het aan huis gebonden beroep of bedrijf mag worden gebruikt;
e. het aan huis gebonden beroep of bedrijf ontwricht de winkel- en retailstructuur in en rondom de kern niet;
f. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
g. het aan huis gebonden beroep of bedrijf houdt geen bedrijvigheid in welke vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving en mag

het gebruik van de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet aantasten;

h. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woonkarakter van de straat en/of de directe omgeving;
i. er mag geen verlichte en/of opvallende reclame-uiting aan de gevel zichtbaar zijn.

45.7 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking ten behoeve van het gebruik van een woning of bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte onder de volgende voorwaarden:

a. het mag geen zelfstandige (extra) woning zijn;
b. de totale oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk dat gebruikt wordt voor afhankelijke woonruimte mag maximaal 80 m^2 bedragen;
c. per woning kan gelijktijdig slechts éénmaal een omgevingsvergunning worden verleend ten behoeve van mantelzorg;
d. een eigen toegang, hetzij in de voorgevel, hetzij in een zijgevel is niet toegestaan;
e. de woonruimte dient te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bouwbesluit en de bouwverordening;
f. ten behoeve van de inwoning mag geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen worden aangelegd, hiervoor moet gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande aansluiting;
g. het gedeelte dat ten behoeve van inwoning wordt aangewend, dient aansluitend aan de woning een onderlinge verbinding te hebben met de woning, niet zijnde een verbinding buitenom.

45.8 Afwijken ten behoeve van zorgunits

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels voor de bouw van zorgunits indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de maximale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken zoals bepaald in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels van deze regels mag niet worden overschreden;
b. in afwijking van het gestelde onder a kan de maximale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken worden vergroot tot maximaal 35 m^2 indien de maximale toegestane oppervlakte reeds is bereikt;
c. uit de zorgtoets blijkt dat de zorgunit noodzakelijk is;
d. na beëindiging van de situatie dient de omgevingsvergunning te worden ingetrokken.

45.9 Afwijken ten behoeve van voorzieningen voor duurzame energie

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds-)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor de afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van gevelvoorzieningen ten behoeve van duurzaamheid/energiebesparing waardoor de rooilijn(en) overschreden worden.

Artikel 46 Algemene wijzigingsregels

46.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

46.2 Terrassen

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan wijzigen en een nieuw horecaterras toestaan, danwel een bestaand terras verplaatsen of vergroten/verbreden door de aanduiding 'terras' toe te voegen dan wel te verplaatsen, met in achtneming van het volgende:

a. het terras gelegen is binnen (het verlengde van) de perceelsgrenzen van de inrichting waar het terras bij hoort;
b. de afstand van het terras tot de rijbaan ten minste 1,5 meter is;
c. er op een trottoir een loopstrook resteert van ten minste 1,5 meter;
d. op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening een terrasvergunning kan worden verleend;

Van het bepaalde onder a, b en c kan worden afgeweken wanneer de inrichting of het gebruik van de openbare ruimte ter plaatse hier aanleiding toe geeft.

46.3 Bouwtitel

Burgemeester en wethouders kunnen, na afloop van een periode van vijf jaar na het moment van inwerkingtreding van dit plan, de bestemming 'Wonen', 'Bedrijf' of 'Gemengd' te wijzigen, ten einde niet ingevulde bouwmogelijkheden, op grond waarvan het realiseren van nieuwe wooneenheden mogelijk is, te verwijderen.

46.4 Bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen, de aanduiding 'bedrijfswoning' wijzigen naar de aanduiding 'wonen' mits voldaan wordt aan de milieuwetgeving.

46.5 Opvang

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en een asielzoekerscentrum, afkickcentrum of opvang voor dak- en thuislozen mogelijk maken, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. 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;
b. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
c. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

46.6 Verschuiven bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Artikel 47 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 48 Overige regels

48.1 (Wettelijke) regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan.

48.2 Gemeentelijke regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar gemeentelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan.

48.2.1 Bouwen en parkeernormen

Daar waar in de regels wordt verwezen naar het parkeerbeleid, moet de, op het tijdstip van aanvraag van de omgevingsvergunning geldende parkeernorm worden gehanteerd. De gemeente beschouwt de 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' (ASVV 2004/CROW) in het kader van dit bestemmingsplan als een gemeentelijke regeling. De gemeente hanteert bij nieuwbouw van vrijstaande en halfvrijstaande woningen, waaronder ook twee-onder-een-kapwoningen, de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein exclusief de garage.

48.3 Voorrangsregels

48.3.1 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

48.3.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen en milieuzones geldt dat dubbelbestemmingen en milieuzones gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen of milieuzones met bebouwing.

Uitzondering hierop, in de vorm van nevenschikking, is mogelijk, wanneer compensatie van eventueel verlies aan kwaliteit is gegarandeerd.

48.4 Relatie

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 49 Overgangsrecht

49.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

49.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 50 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016'.

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente …….. van .....

Mij bekend,
de raadsgriffier.

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
18	14	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
20		-											
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
30	27, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
33	26, 32, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
36	31	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		

Bijlage 1 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
37	38	-											
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
505	473	0	Benzineservisestations:										
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
601	491, 492	0	Spoorwegen:										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	50, 51	-											
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		

Bijlage 1 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		

Bijlage 2 Marktanalyse campings

Simpelveld marktanalyse campings

Rapportage in opdracht van:

Gemeente Simpelveld

17 december 2013

Projectnummer
P13.131

ZKA *Consultants & Planners*
Biesbosweg 16C
5145 PZ Waalwijk
tel.: 088-2100 250
fax: 088-2100 210
e-mail: info@zka.nl
www.zka.nl

Inhoudsopgave

1.	**INLEIDING**	**1**
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Doel- en vraagstelling	1
1.3.	Leeswijzer	1
2.	**TRENDS EN ONTWIKKELINGEN ALGEMEEN**	**2**
2.1.	Inleiding	2
2.2.	Markttrends vrijetijdseconomie	2
2.3.	Algemene trends en ontwikkelingen kampeersector	3
2.4.	Conclusies	4
3.	**TRENDS EN ONTWIKKELINGEN LIMBURG EN SIMPELVELD**	**5**
3.1.	Inleiding	5
3.2.	Aanbodontwikkeling Limburg	5
3.3.	Aanbodontwikkeling Zuid-Limburg	6
3.4.	Vraagontwikkeling Limburg	7
3.5.	Vraagontwikkeling Zuid-Limburg	8
3.6.	Aanbod Simpelveld (en omgeving)	9
3.7.	Vraag Simpelveld	9
3.8.	Conclusies	11
4.	**BEOORDELING MARKTRUIMTE EN PLANNEN SIMPELVELD**	**12**
4.1.	Inleiding	12
4.2.	Bepaling marktruimte	12
4.3.	Plannen in de gemeente	12
4.4.	Bijdrage aan beleidsdoelstellingen	14
4.5.	Conclusies	15
5.	**Conclusies en aanbevelingen**	**16**
5.1.	Conclusies	16
5.2.	Aanbevelingen	16

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Simpelveld heeft in haar recente strategische visie 'toerisme' en 'recreatie' als belangrijke dragers van de lokale economie benoemd. De initiatieven die daar aan bijdragen wil de gemeente graag stimuleren, mits deze inspelen op: positieve markttrends, voldoende kwaliteit hebben, rendabel en daarmee economisch duurzaam zijn.

Op dit moment zijn er een viertal initiatiefnemers, waarvan twee concreet, die zich bij de gemeente hebben gemeld met plannen voor het exploiteren van een camping. De gemeente Simpelveld heeft **ZKA** *Consultants & Planners* gevraagd om inzicht te geven in de marktomstandigheden en de marktruimte in de (regionale) kampeermarkt. Indien deze marktruimte bestaat, heeft de gemeente ook behoefte aan inzicht in de randvoorwaarden waaraan campings moeten voldoen om de kans op succes te vergroten.

1.2. Doel- en vraagstelling

We hebben voor het onderzoek samen met u de volgende geformuleerd:

- Wat zijn de trends en ontwikkelingen in de Nederlandse kampeermarkt en hoe zijn deze te vertalen naar de Zuid-Limburgse situatie?
- Is er rekening houdend met deze trends en ontwikkelingen in Zuid-Limburg/regio Parkstad en meer specifiek in Simpelveld nog marktruimte voor de nieuwe campings?
- Indien er campings worden toegevoegd, aan welke randvoorwaarden moeten deze dan voldoen (ligging, omvang, kwaliteit, voorzieningen, exploitatie, etc.)?
- Welke zones in de gemeente Simpelveld lenen zich het beste voor het vestigen van kampeeraanbod?

1.3. Leeswijzer

Deze rapportage is als volgt opgebouwd:

- Eerst gaan we in op de algemene trends en ontwikkelingen in de vrijetijdssector in het algemeen en de verblijfsrecreatie in Nederland in het bijzonder (hoofdstuk 2);
- Vervolgens bekijken we de vraag- en aanbodontwikkeling in de provincie Limburg, Zuid-Limburg en de (omgeving van) gemeente Simpelveld (hoofdstuk 3);
- Op basis van de twee voorgaande hoofdstukken bepalen we de marktruimte en toetsen we de bestaande plannen voor nieuwe campings in de gemeente Simpelveld indicatief (hoofdstuk 4);
- Tot slot worden op basis van alle analyses en bevindingen, conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan (hoofdstuk 5).

2. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN ALGEMEEN

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op de algemene ontwikkelingen in de Nederlandse vrijetijdseconomie en de verblijfsrecreatie in het bijzonder. In hoofdstuk 3 zoomen we in op de kampeermarkt in Limburg, Zuid-Limburg en regio Parkstad/Simpelveld. We brengen de vraag- en aanbodontwikkeling in kaart en schetsen een beeld van het huidige functioneren.

2.2. Markttrends vrijetijdseconomie

In figuur 2.1. zijn de belangrijkste markttrends uiteen gezet en de invloed die deze trends hebben op het vrijetijdsgedrag van Nederlanders.

Figuur 2.1. Overzicht trends

Macro trends	Gevolg vrijetijdssector
Demografie	
• Vergrijzing en ontgroening • Nieuwe gezinsstructuren • Toename eenoudergezinnen	• Dynamisering van vrijetijds- en vakantiegedrag • Andere behoefte aan verblijf (grotere eenheden, zorg, luxe, comfort, etc.) • Toename eenouder- en drie generatie vakanties
Economie	
• Globalisering • Beleveniseconomie • Intensiever gebruik van de vrijetijd • Economische teruggang (crisis) • Opkomende landen (o.a. BRIC)	• Groei internationaal toerisme • Op zoek naar betekenisvolle ervaringen • Nadruk op, 'togetherness', samen iets beleven • Zapgedrag, versnippering van doelgroepen
Sociaal	
• Individualisering • Afname van vrije tijd (excl. senioren) • Hoger opleidingsniveau maar minder vakmanschap • Gezondheidsbewustzijn • Zekerheden/risicomijding • Feminisatie	• Vakantie 'quality time', samen zijn met gezin, familie, groepen • Informatie aanbieden op hoger/ander niveau • Sport en wellness , actieve recreatie populair • Gericht op natuur en duurzaamheid • Vakantieproducten gericht op vrouw als 'beslisser'
Ecologie	
• Meer aandacht voor natuurwaarden • Toenemende congestie • Klimaatverandering	• Bereikbaarheid belangrijk issue, innovaties nodig • Weersonafhankelijke voorzieningen • Back-to-basic,, pure ervaringen (in natuur e.d.)

Bron: eigen inventarisatie

Vergrijzing en ontgroening maken dat de consument andere eisen stelt aan het verblijf: zorgvoorzieningen, comfort en luxe zijn belangrijke eisen waar het verblijf aan moet voldoen. Doordat de gezinssamenstellingen veranderen, ontstaan er ook andere vormen van vakanties. Een voorbeeld hiervan is de drie generatie vakantie: met het gehele gezin op vakantie inclusief opa en oma. Dit vraagt om aanpassing van het type aanbod. Door de economische teruggang is er een grote behoefte aan het samen zijn met elkaar, wordt er kwaliteit gevraagd, tegen een goede prijs. Qualitytime wordt steeds belangrijker. Consumenten werken hard en hebben weinig vrije tijd, daarom kiest men vaker voor 'short-breaks' in plaats van lange vakanties.

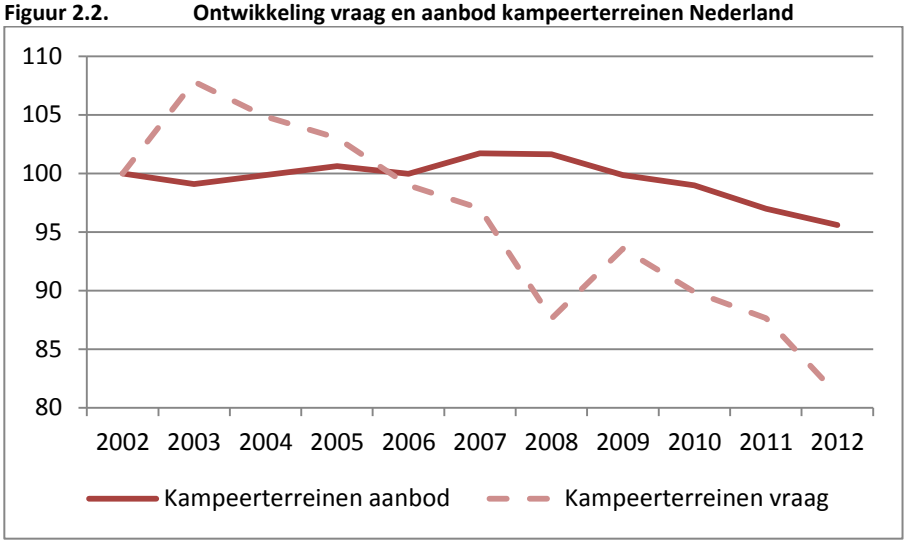
2.3. Algemene trends en ontwikkelingen kampeersector

In algemene zin is het zo dat in Nederland sprake is van een afname van de vraag naar kamperen. Dit heeft te maken met de 'verluxing' van de vraag van de consument: mensen verblijven liever in een chalet of vakantiewoning in plaats van kamperen in een tent (zie ook figuur 2.1. in de vorige paragraaf).

Tegelijkertijd is de concurrentie op de markt heviger geworden: er zijn vele binnenlandse maar vooral ook buitenlandse alternatieven bij gekomen de afgelopen jaren. Een voorbeeld hiervan is de all-inclusive vakantie naar Turkije. Deze, concurreert tegenwoordig ook met een kampeervakantie in Nederland. De consument is mobieler geworden en heeft behoefte aan bijzondere belevenissen, terwijl de vrije tijd van de consument steeds schaarser wordt. Dit alles heeft er toe geleid dat vakanties korter zijn geworden. Vooral voor de kampeermarkt is dat nadelig: voor een korte vakantie is kamperen vaak 'lastig' (voorkeur gaat naar hotel of huisje) en wanneer er wel vraag is, zijn dat een slechts beperkt aantal overnachtingen.

De onderstaande figuur 2.2. geeft meer inzicht in de ontwikkelingen van het vraag en aanbod naar kampeerterreinen in Nederland. Over de jaren 2002 tot en met 2012 is het aanbod redelijk stabiel gebleven. De vraag daarentegen laat een sterke daling zien.

Figuur 2.2. Ontwikkeling vraag en aanbod kampeerterreinen Nederland

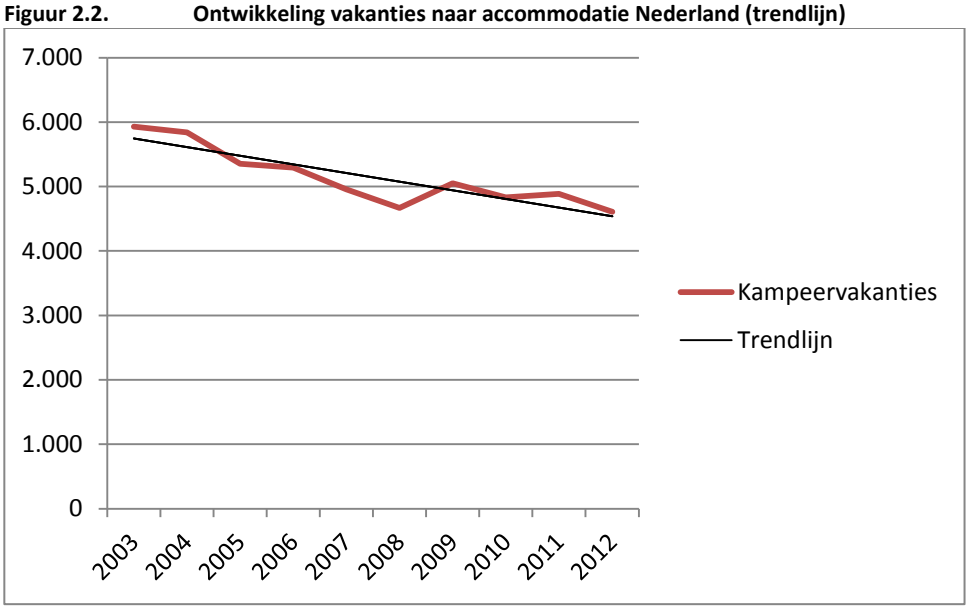


Bron: CBS

Het aantal kampeervakanties van Nederlanders nam in de periode 2002-2012 af met 33%. Het aantal overnachtingen op kampeerterreinen nam, door de kortere vakanties, minder sterk af dan het aantal vakanties, maar ook hier is sprake van een sterke daling: -24,8% overnachtingen.

Doordat de capaciteit aan slaapplaatsen op campings in diezelfde periode slechts licht terugliep, is er sprake van overaanbod met als gevolg daarvan onderbenutting. De gemiddelde slaapplaatsbezetting van kampeerterreinen in Nederland liep terug van 14% in 2003 naar 10% in 2012. Deze daling is nog relatief beperkt, doordat ook het aanbod aan kampeerterreinen is gedaald. Toch betekent deze daling wel dat de exploitatie van campings onder druk staat.

Figuur 2.2. Ontwikkeling vakanties naar accommodatie Nederland (trendlijn)



2.4. Conclusies

De belangrijkste conclusies zijn:

- Het kampeerproduct past minder bij de huidige consumententrends (behoefte aan luxe en comfort, flexibiliteit, etc.) en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen (minder vrije tijd, kortere vakanties, drie generatie vakanties, etc.)
- De afgelopen jaren zijn zowel de vraag als het aanbod gedaald. Doordat de vraag sterker daalde dan het aanbod, is er sprake van een afname van het aantal vakanties/overnachtingen per standplaats en dus van een daling van de bezettingsgraad
- Naar verwachting zet deze dalende trends zich ook de komende jaren voort, al zal er altijd een deel van de markt interesse blijven houden in kampeervakanties. Om deze markt als aanbieder aan te kunnen spreken, is het wel nodig om in te blijven spelen op de consumententrends (innovatie, beleving, services, etc.).

3. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN LIMBURG EN SIMPELVELD

3.1. Inleiding

Na de voorgaande beschrijving van algemene markttrends en ontwikkelingen in de verblijfsrecreatie – kampeersector – voor Nederland, zoomen we in dit hoofdstuk meer in op de Limburgse en Zuid-Limburgse situatie wat betreft de vraag- en aanbodontwikkeling.

3.2. Aanbodontwikkeling Limburg

Qua capaciteit aan slaapplaatsen vormen de kampeerterreinen en huisjesterreinen ruim 80% de verblijfscapaciteit in de provincie. Op basis van CBS-cijfers zijn er 155 kampeerterreinen in Limburg. Hele kleine campings (< 20 slaapplaatsen, 4 standplaatsen) zijn hierin niet meegenomen. Op basis van eerdere onderzoeken en cijfers uit het vestigingenregister Limburg (VRL) zijn er additioneel nog circa 25 -35 kleine campings. Hierbij gaat het veelal om een nevenactiviteit.

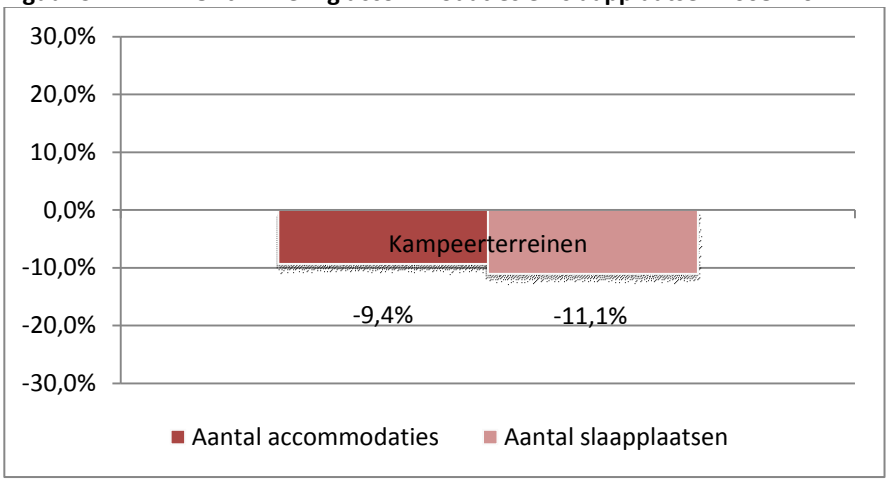
Tabel 3.1. Aantal terreinen en slaapplaatsen Limburg 2012

Accommodatietype	Aantal terreinen	Aantal slaapplaatsen
Kampeerterreinen	155	60.279

Bron: CBS

Uit figuur 3.1. blijkt dat het aantal kampeerterreinen in Limburg de afgelopen vijf jaar met ruim 9% is gedaald en het aantal slaapplaatsen met -11%[1]. Dit duidt erop dat vooral grote campings uit het aanbod zijn verdwenen. Dit lijkt wellicht onlogisch, maar is te verklaren door het feit dat grotere campings interessanter zijn voor een omvorming naar huisjesterreinen. De totale capaciteit van de kampeersector in Limburg is dus afgenomen. Deze daling is sterker dan het landelijke gemiddelde.

Figuur 3.1. Ontwikkeling accommodaties en slaapplaatsen 2008 -2012



Bron: CBS

[1] Het CBS rekent voor iedere standplaats met 5 slaapplaatsen voor personen.

3.3. Aanbodontwikkeling Zuid-Limburg

Het beeld op provinciaal niveau, zoals in paragraaf 3.2. wordt beschreven, kunnen we ook vertalen naar de regio Zuid-Limburg. In Zuid-Limburg bestaat er meer evenwicht in het aanbod. In de periode 2008 – 2012 nam het aantal kampeerterreinen in Zuid-Limburg met ruim 1,5% af en de capaciteit nam met 4% af. Dit zijn naar verwachting de logische en 'normale' gevolgen van de marktwerking.

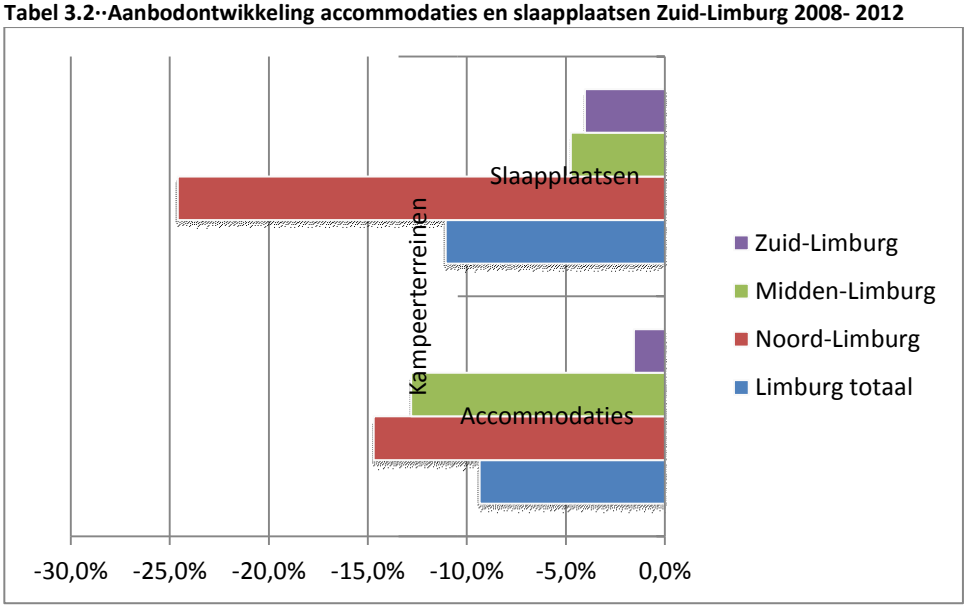
Tabel 3.2 Aanbodontwikkeling accommodaties en slaapplaatsen Zuid-Limburg 2008- 2012

	Terreinen	Slaapplaatsen
2008	64	28.884
2009	63	28.709
2010	63	27.400
2011	63	26.007
2012	63	27.718

Bron: CBS

Als we de ontwikkeling voor Zuid-Limburg in relatieve zin met de andere regio's vergelijken, ontstaat de onderstaande figuur (3.2.). Duidelijk is dat in alle regio's het aanbod aan kamperen duidelijk is afgenomen in de afgelopen vijf jaar. Als we naar het aanbod kijken in Zuid-Limburg, kunnen we concluderen dat deze relatief minder fors is gedaald in vergelijking met de andere regio's.

Tabel 3.2··Aanbodontwikkeling accommodaties en slaapplaatsen Zuid-Limburg 2008- 2012



Bron: CBS

Absoluut gezien heeft de regio Zuid-Limburg met 58 bedrijven ook een groot aandeel in het kampeeraanbod en deze bedrijven zijn binnen de provinciale markt ook relatief grootschalig. Gemiddeld beschikt een Zuid-Limburgse camping over circa 410 slaapplaatsen, dat overeenkomt met circa 80 tot 90 standplaatsen. Deze omvang maakt de bedrijven economisch minder kwetsbaar.

3.4. Vraagontwikkeling Limburg

Het aanbod aan kampeerterreinen en slaapplaatsen is gedaald en datzelfde geldt voor de vraag naar kamperen. In tabel 3.3. zijn de binnenlandse overnachtingen verdeeld naar kampeerterreinen over de afgelopen vijf jaar weergegeven voor de provincie Limburg.

Tabel 3.3. Binnenlandse toeristische overnachtingen in Limburg

	Kampeerterreinen
2008	18.810.900
2009	20.084.700
2010	19.297.400
2011	18.817.000
2012	17.413.800

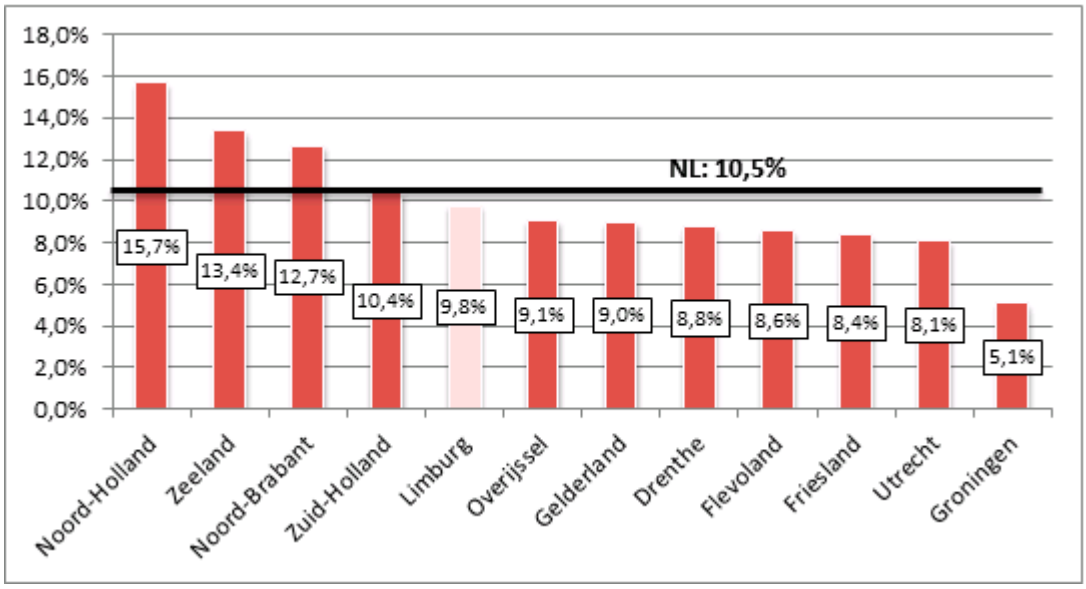
Bron: CBS

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat het aantal binnenlandse overnachtingen de afgelopen 5 jaar in Limburg is afgenomen van ruim 18,8 miljoen overnachtingen naar 17,4 miljoen overnachtingen. Dit komt overeen met een daling van 7,4%.

Slaapplaatsbezettingsgraad

De kampeerterreinen in Limburg kennen een beneden gemiddelde bezettingsgraad vergeleken met het Nederlandse gemiddelde (9,8% versus 10,5%) zoals zichtbaar in figuur 3.4. Mede doordat de capaciteit afnam, is de relatieve positie de afgelopen jaren wel wat verbeterd: in 2011 stond Limburg op de 8e plaats in vergelijking tot andere provincies, in 2012 is dit verbeterd naar de 5e plaats. In Limburg steeg de slaapplaatsbezettingsgraad relatief sterk, terwijl in andere provincies de bezettingsgraad stabiel bleef of zelfs daalde.

Figuur 3.4. Slaapbezettingsgraad kampeerterreinen 2012



Bron: Bewerking CBS

De slaapplaatsbezettingsgraad van kampeerterreinen in Limburg is in de periode 2008-2012 gestegen van 7,3% naar 9,8% (zie tabel 3.5.).

Voor Limburg is sprake van een relatieve stijging van ruim 34% (zie onderstaande tabel 3.5). Met de 9,8% slaapplaatsbezetting blijft Limburg overigens landelijke gezien nog ondergemiddeld presteren ondanks deze groei. De ontwikkeling van de landelijke slaapplaatsbezettingsgraad voor kampeerterreinen is licht negatief. De positieve ontwikkeling in Limburg is voor een deel toe te schrijven aan een afname van de capaciteit, maar ook aan de economische crisis. Dit laatste heeft gezorgd voor een (tijdelijke) toename van de binnenlandse vakanties (vaak goedkoper alternatief).

Tabel 3.5. Ontwikkeling slaapplaatsbezettingsgraad kampeerterreinen

						Ontwikkeling 2008-2012	
	2008	2009	2010	2011	2012	Absoluut	Relatief
Limburg	*7,3%*	*8,0%*	*9,1%*	*9,5%*	*9,8%*	*2,5%*	***+34,2%***
Noord-Brabant	11,3%	10,9%	12,1%	12,4%	12,7%	1,4%	+12,4%
Zuid-Holland	9,4%	11,4%	12,2%	11,6%	10,4%	1,0%	+10,6%
Flevoland	8,0%	11,7%	8,9%	6,1%	8,6%	0,6%	+7,5%
Noord-Holland	14,8%	17,6%	15,1%	16,6%	15,7%	0,9%	+6,1%
Gelderland	8,8%	10,5%	9,6%	9,2%	9,0%	0,2%	+2,3%
Friesland	8,3%	10,3%	8,2%	9,6%	8,4%	0,1%	+1,2%
Drenthe	9,4%	9,9%	9,6%	8,0%	8,8%	-0,6%	-6,4%
Overijssel	10,3%	12,3%	11,1%	11,7%	9,1%	-1,2%	-11,7%
Zeeland	16,0%	14,0%	16,9%	15,7%	13,4%	-2,6%	-16,3%
Utrecht	11,5%	12,2%	8,8%	11,1%	8,1%	-3,4%	-29,6%
Groningen	7,7%	10,5%	6,7%	8,2%	5,1%	-2,6%	-33,8%
Nederland	**10,6%**	**11,7%**	**11,4%**	**11,4%**	**10,5%**	**-0,1%**	**-0,9%**

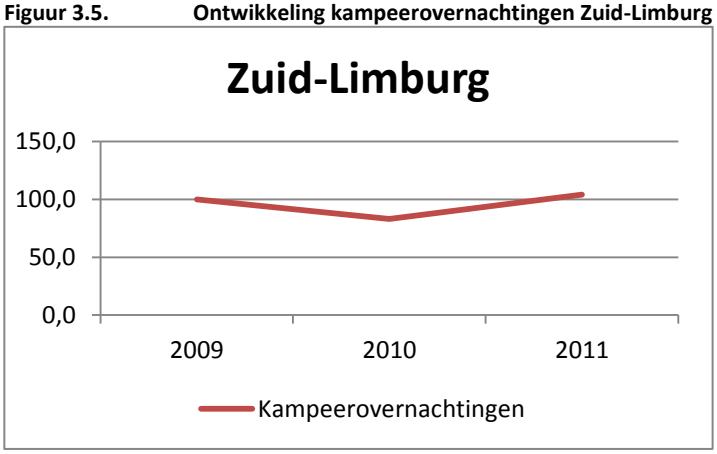
Bron: bewerking CBS

De normatieve slaapplaatsbezettingsgraad voor een gezonde bedrijfsvoering van een kampeerterrein ligt, afhankelijk van de omvang en de ligging tussen de 10% en 15%. De bezetting in Limburg is met 9,8% - net als in veel andere provincies – dus kwetsbaar.

3.5. Vraagontwikkeling Zuid-Limburg

Middels een bewerking van CVO cijfers is inzicht verkregen in de ontwikkeling van het aantal overnachtingen naar regio. De ontwikkeling van kampeerovernachtingen voor de regio Zuid-Limburg van 2009 tot 2011 is opgenomen.

Figuur 3.5. Ontwikkeling kampeerovernachtingen Zuid-Limburg (CVO)



Aangezien het een korte periode betreft, is dit beeld slechts indicatief en excl. buitenlandse overnachtingen. Wat betreft de regio Zuid-Limburg zien we een lichte toename van het aantal kampeerovernachtingen in vergelijking met 2009 (+4,2%). Naar verwachting wordt dit veroorzaakt door de toenemende populariteit van de binnenlandse vakantie, mede ingegeven door de economische crisis.

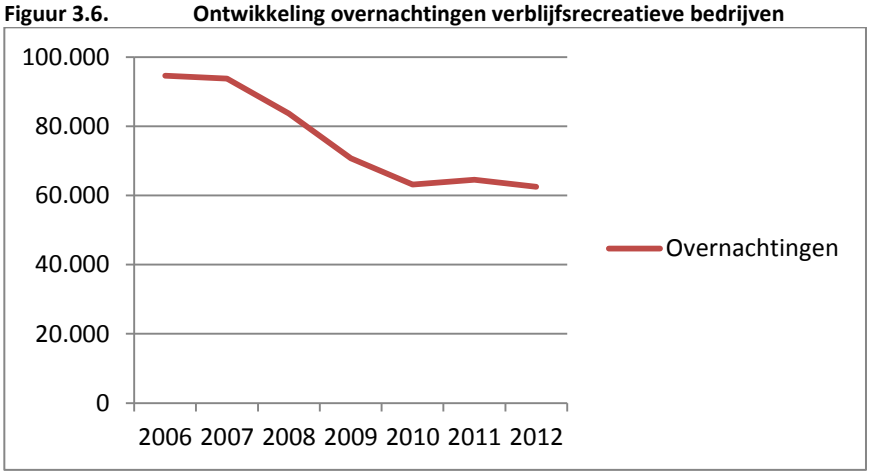
3.6. Aanbod Simpelveld (en omgeving)

Om het aanbod voor Simpelveld en omgeving qua kampeerterreinen in beeld te brengen, is deskresearch verricht middels bestaande bronnen[2]. Hieruit blijkt dat het aanbod aan kampeerterreinen in Simpelveld zeer klein is: slechts één camping is hier gevestigd. De aangrenzende gemeenten Heerlen, Gulpen-Wittem en Voerendaal hebben meer kampeerterreinen. Het grootste deel (variërend van minicamping tot grootschalige camping) is gevestigd in de gemeente Gulpen-Wittem. In totaal zijn er ongeveer 1.630 kampeerplaatsen. Op de volgende pagina is een totaaloverzicht opgenomen (tabel 3.6.).

3.7. Vraag Simpelveld

Door de kleine omvang van het huidige kampeeraanbod in de gemeente Simpelveld, heeft het weinig waarde de vraagontwikkeling hiervan nader te analyseren. Bovendien zijn er geen individuele bedrijfsgegevens bekend. Om toch enig zicht te krijgen op de vraagontwikkeling in Simpelveld, zijn de totale overnachtingscijfers geanalyseerd. Hieruit ontstaat een beeld van de populariteit van Simpelveld als toeristische bestemming voor meerdaags verblijf. Uit deze overnachtingscijfers voor alle verblijfsrecreatieve bedrijven[3] blijkt dat het aantal overnachtingen in gemeente Simpelveld sinds 2006 met maar liefst -34% is afgenomen. Hieruit kunnen we concluderen dat het verblijfstoerisme onder druk staat.

Figuur 3.6. Ontwikkeling overnachtingen verblijfsrecreatieve bedrijven



Bron: Monitor VVV Zuid-Limburg en GB RD Parkstad Limburg

[2] Eigen inventarisaties ZKA, eerdere studies (o.a. Toeristische monitor VVV Zuid-Limburg 2007) en overige openbare bronnen (VVV, ANWB, Vekabo, etc.)

[3] Cijfers komen uit de gemeenschappelijke Belasting- en Registratiedienst stadsregio Parkstad o.b.v. toeristenbelasting. Deze cijfers hebben dus ook betrekking op hotels, groepsaccommodaties en bungalowparken.

Tabel 3.6. Aanbod gemeente Simpelveld, Heerlen, Gulpen-Wittem en Voerendaal

		Capaciteit			
		Toer plaatsen	Camper plaatsen	Vaste jaarplaatsen	Huur-accommodaties
Gemeente Simpelveld					
Geen aanbod	-	-	-	-	-
Gemeente Heerlen					
Camping Hitjesvijver	Heerlen	66	4	58	35
Camping in den Hof	Heerlen	50			
Gemeente Gulpen Wittem					
Camping Oosterberg	Epen	200			
't Zinkviooltje	Epen	130			
Landschapscamping Alleleijn	Epen	40			
Camping de Grens	Epen	30			
Minicamping Fam. Gulikers	Epen	15			
Hoeve Helberg	Epen	15			
Boerderijcamping Berghem	Epen	15			
Klein Kullen	Epen	15			
Recreatieboerderij Tergracht	Epen	15			
Camping Gulperberg	Gulpen	265			100
Camping Osebos	Gulpen	210		30	
Het Bovenste Bos	Epen	26			
Camping 't Bakhuis	Wijlre	20			1
De Gronselenput	Wijlre	55			
Camping Trintelen	Eys	15			
Camping Korenwolf	Eys	15			
Minicamping de Geulhof	Mechelen	15			
De Vinkenhof	Mechelen	15			3
Kampeerboerderij Welkom	Slenaken	25			
Camping Heyenrade en Hotel Kreutzer	Slenaken	120			
Camping de Puthof	Reijmerstok	15			
Gemeente Voerendaal					
Panoramacamping Colmont	Colmont	160	1	40	5
Boerderijcamping Ransdalerveld & Zorgboerderij Ransdalerveld	Ransdaal	15			
Camping Eussen	Ransdaal	15			
Camping op d'r Lubosch	Ransdaal	20		8	
Camping Op g'n Beukelskoel	Ransdaal	40			
Totaal		**1.637**	**5**	**136**	**144**

3.8. Conclusies

De belangrijkste conclusies uit dit hoofdstuk zijn:

- Zowel de aanbod- als vraagontwikkeling in Limburg laat een duidelijk dalende trend zien. Dat komt overeen met de landelijke ontwikkelingen en de consumententrends: het kampeerproduct neemt af in populariteit. In Zuid-Limburg is de vraag nog relatief stabiel, maar gezien de algemene trends zal ook hier de vraag (op termijn) teruglopen.
- Binnen de provincie Limburg is Zuid-Limburg het deel met de meeste stabiliteit in zowel het aanbod als de vraag. Dit heeft naar verwachting te maken met het toeristisch profiel van dit deel van de provincie en de daarmee samenhangende basisvraag.
- De toename van de slaapplaatsbezetting is op zichzelf een goede ontwikkeling, maar wordt voor een deel veroorzaakt door de afname van het aanbod. Het toevoegen van kampeerterreinen kan de slaapplaatsbezettingsgraad, ook gezien de algemene marktontwikkeling van het kamperen, (weer) onder druk zetten.
- Limburg lijkt op basis van de voorgaande cijfers, samen met de gebieden aan de Noordzeekust en provincie Noord-Brabant nog het meest in trek bij de kampeerders. Om deze positie vast te houden zal de kwaliteit van het product wel op niveau moeten blijven. Dit vraagt vernieuwing van bestaande bedrijven, maar ook toevoegingen om nieuwe markten te kunnen bespelen.
- Het aantal overnachtingen in Simpelveld neemt (sterk) af en het aanbod is gering. Om daadwerkelijk toerisme en recreatie van betekenis te laten zijn, zijn meer accommodaties gewenst. De kampeermarkt in Zuid-Limburg biedt daar echter weinig kansen toe.

4. BEOORDELING MARKTRUIMTE EN PLANNEN SIMPELVELD

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de lokale omstandigheden in de gemeente Simpelveld en de voorliggende plannen voor het toevoegen van kampeerterreinen. Eerst gaan we op basis van de in de voorgaande hoofdstukken beschreven trends en ontwikkelingen in op de mate waarin er marktruimte bestaat (4.2.). Vervolgens maken we een indicatieve toets van de plannen (4.3.), waarvan we vervolgens ook de bijdrage van deze plannen aan het gemeentelijk beleid analyseren (4.4.).

4.2. Bepaling marktruimte

Op basis van de marktontwikkelingen in Nederland, maar zeker ook in Zuid-Limburg, is er geen autonome groei van de kampeervraag te verwachten. Sterker nog: het ligt veel eerder in de lijn der verwachting dat de vraag nog verder onder druk komt te staan. Voor het toevoegen van kampeerterreinen is op basis hiervan in beginsel dus geen marktruimte. Het toevoegen van capaciteit zou op de slaapplaatsbezettingsgraad – die in Limburg lager ligt dan het landelijke gemiddelde – een negatief effect hebben.

Het toevoegen van capaciteit is alleen mogelijk als de campings eigen, additionele doelgroepen naar de regio weet te trekken. Dit kan alleen op basis van een (zeer) onderscheidend concept. Echter, gezien de negatieve marktontwikkeling is dit zeker geen eenvoudige opgave. Bovendien is er sterk ondernemerschap, met voldoende marketingkracht, nodig op een dergelijke ontwikkeling te initiëren, in de markt te zetten en te exploiteren.

Indien toch tot een ontwikkeling van nieuw kampeeraanbod over wordt gegaan, is het goed om in ieder geval de volgende voorwaarden te stellen:

- Aansluiten bij (één of meerdere) basisbehoeften van de toerist die Zuid-Limburg bezoekt;
- Voldoende kritische massa, uitgangspunt moeten de bedrijfseconomische ratio's zijn voor een gezonde bedrijfsvoering (hoofdactiviteit);
- Onderscheidend concept: concept dat aansluit bij de kernwaarden van de regio en de schaarse middelen die hier toeristisch product in de Zuid-Limburg bijzonder maken niet negatief beïnvloeden (m.n. beleving landschap);

Om zicht te krijgen op het bovenstaande is het raadzaam het businessplan van initiatieven op haalbaarheid te laten toetsen.

4.3. Plannen in de gemeente

Bij de gemeente Simpelveld hebben zich twee initiatiefnemers gemeld met concrete plannen voor het ontwikkelen of toevoegen van kampeerplaatsen:

A. Initiatief voor de ontwikkeling van een kampeerterrein aan de Bocholtzerweg (kruising Kievit) met een capaciteit van 50 plaatsen;
B. Toevoegen van een minicamping aan het bestaande bedrijf 'Hoeve Heihof' aan de Hartjesweg/Baneheide, met een capaciteit van 20 plaatsen.

Daarnaast wil de gemeente graag een camping cq verblijfslocatie bij Bocholtz creëren binnen het thema Romeins verleden. Onderstaand zijn de initiatieven indicatief beoordeeld op basis van de in de voorgaande hoofdstukken beschreven trends en ontwikkelingen, aangevuld met onze eigen expertise en ervaringen. We benadrukken dat er geen nader onderzoek heeft plaatsgevonden en het hier derhalve niet gaat om een toets van de haalbaarheid.

Initiatief kampeerterrein Bocholtzerweg
Dit plan kunnen wij (op basis van de beschikbare documentatie) als volgt beoordelen:

- De locatie voldoet in beginsel en is goed bereikbaar, maar heeft geen toeristisch profiel of bijzonder karakter dat het meer onderscheidend vermogen kan bieden;
- De beoogde camping heeft een capaciteit van 50 plaatsen, welke voornamelijk voor caravans en campers bestemd zullen zijn. Slechts een klein deel is voor kampeertenten bestemd. Voor een reguliere toeristische camping geldt 100-150 eenheden als een ondergrens voor een gezonde en zelfstandige bedrijfsvoering (geen nevenactiviteit). De omvang van het plan is derhalve te klein voor een volwaardige bedrijfsmatige exploitatie.
- Een uitgewerkt businessplan ontbreekt vooralsnog, waardoor de feitelijke exploitatie momenteel niet te beoordelen is. Op basis van de op dit moment beschikbare gegevens en de huidige marktperspectieven achten we de haalbaarheid van dit plan moeizaam. Zonder onderscheidend concept zal Simpelveld het als locatie bovendien afleggen tegen het (hart van) het Heuvelland.

Initiatief mini-camping Hoeve Heihof
Dit plan kunnen wij (op basis van de beschikbare documentatie) als volgt beoordelen:

- Hoeve Heihof is gelegen aan de Baneheide, in de gelijknamige kern. De locatie ligt strategisch tussen Bocholtz en het Heuvelland. Op de locatie zal, mede gezien de woonfunctie van de omgeving, wel aandacht moeten zijn voor een inpassing van de camping (voldoende privacy, beschutting en uit het zicht)
- Door de koppeling met de bestaande toeristisch-recreatieve activiteiten, waaronder een Bed & Breakfast en IJssalon, achten wij dit initiatief kansrijker. Mini-campings hebben, mits op een professionele wijze geëxploiteerd, hebben binnen de kampeermarkt een relatief sterke positie. Desalniettemin heeft ook dit initiatief te maken met de huidige marktomstandigheden.
- Doordat de initiatiefnemer ook mogelijkheden ziet voor het combineren van overnachten en het aanbieden van stallingen voor paarden, kan ook op een bijzondere (en koopkrachtige) nichemarkt worden gericht (‘Hoeve toerisme’).
- Het succes zal voor een groot deel afhangen van het ondernemerschap. De bestaande ervaring in de toeristisch-recreatieve sector van de initiatiefnemers kan hierbij een voordeel zijn. Door de camping aan de bestaande activiteiten toe te voegen, kan een stabielere onderneming ontstaan, waardoor de continuïteit meer gewaarborgd is.

Camping met Romeins thema
Campinggasten die naar Zuid-Limburg komen/willen, zoeken voornamelijk een (relatief) betaalbare verblijfsaccommodatie om van de cultuur en het landschap te genieten. Authenticiteit speelt daar een belangrijke rol bij. Een geheel gethematiseerde camping zou binnen Zuid-Limburg onderscheidend zijn, maar de vraag is of dit aansluit bij de wensen van de doelgroep en hoe dit past binnen de totale toeristische infrastructuur van de gemeente en de regio. Dit vraagt een meer strategische afweging. Om hier meer gedetailleerde en onderbouwde uitspraken over te kunnen doen, is aanvullend onderzoek nodig.

4.4. Bijdrage aan beleidsdoelstellingen

Naast de marktontwikkelingen is het ook van belang te toetsten hoe deze initiatieven (in economische zin) bijdragen aan het door de gemeente benoemde speerpunt 'toerisme en recreatie'. Daarbij is het ook van belang het uitgangspunt 'kwaliteit' mee te nemen, dat door de gemeente Simpelveld zelf als volgt is verwoord in de strategische visie 2013 - 2023: "liever 5 toeristische voorzieningen van de beste kwaliteit, dan 15 voorzieningen van een matige kwaliteit". In de strategische visie wordt bovendien ingezet op het creëren van een unieke camping / verblijfsrecreatie in Bocholtz met een verwijzing naar het Romeins verleden.

Ontwikkelingen in toerisme en recreatie moeten in Simpelveld bijdragen aan:
- Behoud en versterking van de (regionale) economie
- Draagvlak voor voorzieningen en behoud van leefbaarheid (m.n. in Bocholtz)

Onderstaand is de bijdrage van de twee plannen aan deze doelstellingen beschreven.

Behoud en versterking van de (regionale) economie
Met behulp van het ZKA Impactmodel Vrijetijdssector is indicatief de economische betekenis van de twee plannen berekend. Op basis hiervan kan de economische betekenis van de twee plannen gezamenlijk geraamd worden tussen € 200.000 – € 250.000,--. Deze omzet zorgt voor ruim 2 FTE aan directe werkgelegenheid en ruim een 0,5 FTE indirecte werkgelegenheid[4]. Het totale werkgelegenheidseffect bedraagt ruim 2,5 FTE, dat overeenkomt met 3-4 banen van personen (rekening houdend met deeltijd- en seizoenswerk). Op basis van het werkgelegenheidsregister LISA, bedraagt de huidige toeristisch-recreatieve werkgelegenheid in de gemeente Simpelveld 200 banen (2012). De twee plannen zorgen derhalve voor een toename van 1 á 2%. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de bijdrage van deze twee plannen aan de economische doelstelling van de gemeente zeer beperkt is. Voor de individuele ondernemer kan een toevoeging/uitbreiding, zoals in het geval van de bestaande Hoeve Heihof, zorgen voor additionele omzet die de bedrijfseconomische positie verstrekt.

Draagvlak voor voorzieningen en behoud van leefbaarheid
Het in stand houden van voorzieningen, met name winkels en horeca, is een belangrijke beleidsdoelstelling met name in de kern Bocholtz. Door leegstand en bevolkingskrimp staat de leefbaarheid in deze kern onder druk. De gemeente wil doormiddel van toeristisch-recreatieve activiteiten deze tendens ook tegengaan en een economische impuls bieden aan deze voorzieningen.

Om de voorgaande redenen is ook bekeken welke bijdrage de twee voorliggende plannen hebben aan deze beleidsdoelstellingen. Daarvoor is een raming gemaakt van de additionele omzet die als gevolg van de plannen in de lokale winkels en horeca terecht komt. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten gebruikt:
- Aan de hand van het ZKA Impactmodel Vrijetijdssector zijn de bestedingen in horeca en detailhandel geraamd. Voor horeca bedraagt deze circa € 57.000,-- en voor detailhandel € 51.000,-- per jaar.
- De gemiddelde omzet per m² horeca bedraagt € 2.700,--[5] en voor de detailhandel € 3.100,--[6]

[4] Voor een toelichting van de methodiek verwijzen we naar bijlage 1.
[5] Bron: Kenniscentrum Horeca en Catering (HINC)
[6] Bron: Hoofdbedrijfschap Detailhandel.

De maximale bijdrage van de plannen aan de lokale horeca bedraagt circa 20 m² en voor detailhandel ruim 16 m². Dit is te weinig om een gemiddelde winkel bestaansrecht te bieden (gemiddelde winkel in Nederland is circa 27 m²). Bovendien zullen naar verwachting slechts 10 – 20% van deze bestedingen daadwerkelijk in de Simpelveldse detailhandel terecht komen, waarvan het overgrote deel in de kern Simpelveld. Hiermee is ook de bijdrage aan het in stand houden van de voorzieningen zeer gering.

4.5. Conclusies

De belangrijkste conclusies uit dit hoofdstuk zijn:

- De marktperspectieven voor de kampeersector bieden weinig ruimte voor nieuw aanbod. Het toevoegen van capaciteit kan de slaapbezettingsgraad op regionaal niveau (weer) verder onder druk zetten. Dat is niet wenselijk. Tegelijkertijd is binnen de huidige marktomstandigheden ook vernieuwing nodig. Op regionaal niveau zal aandacht moeten zijn voor de balans tussen vraag en aanbod.
- De haalbaarheid van het plan aan Bocholtzerweg achten wij door de locatiekwaliteiten en de aard en omvang van het plan moeizaam. Het plan bij Hoeve Heihof achten wij kansrijker door de mogelijkheid deze te combineren met de bestaande recreatieve activiteiten aldaar.
- De bijdrage aan de belangrijkste toeristisch-recreatieve doelstellingen is beperkt, zowel voor wat betreft de economische betekenis als de bijdrage aan het in stand houden van voorzieningen.
- Gezien de kwaliteitsdoelstelling van de gemeente en de schaarse (tijd, geld, draagvlak, etc.) en kwetsbare (vooral landschap) middelen die er beschikbaar zijn, zal zorgvuldig afgewogen moeten worden of deze ontwikkelingen voldoende bijdragen aan de strategische doelen van de gemeente.

5. Conclusies en aanbevelingen

5.1. Conclusies

Op basis van de analyses en bevindingen in de voorgaande hoofdstukken kunnen we het volgende concluderen:

- De kampeersector in Nederland staat onder druk en door een afnemende vraag is er sprake van een overcapaciteit in veel regio's. De afnemende vraag is voornamelijk te wijten aan twee langlopende trends: een toenemende behoefte aan luxe en comfort tijdens de vakantie en een kortere verblijfsduur. Daarnaast komt een groot deel van de vraag (naar kampeervakanties) in het buitenland terecht. Het binnenlandse/Limburgse kampeerproduct sluit hier minder goed op aan.
- Limburg vormt op het bovenstaande geen uitzondering, al is de verhouding tussen de vraag en het aanbod in Zuid-Limburg relatief stabiel. Dit is een sterke toeristische regio, waardoor er een zekere 'basisvraag' bestaat. Toch zal ook Zuid-Limburg rekening moeten (blijven) houden met de stagnerende kampeervraag.
- Het kampeeraanbod in Simpelveld is zeer gering, waardoor er weinig concurrentie bestaat. Ook andere verblijfsaccommodaties zijn er beperkt. Het huidige aantal overnachtingen bedraagt circa 65.000 en is de afgelopen jaren terug gelopen. De economische betekenis van de verblijfsrecreatie is dan ook gering. Een toename van de capaciteit is in dat opzicht wel nodig.
- Door de huidige marktomstandigheden is er echter weinig marktruimte voor nieuw aanbod. Het toevoegen van capaciteit kan de slaapbezettingsgraad op regionaal niveau (weer) verder onder druk zetten. Alleen toevoegingen met zeer onderscheidend vermogen en die een eigen doelgroep aantrekken zijn onder voorwaarden nog enigszins kansrijk.
- De haalbaarheid van het plan aan de Bocholtzerweg is (op basis van de beschikbare gegevens) twijfelachtig. Het toevoegen van een mini-camping aan Hoeve Heihof kan de bedrijfsvoering als geheel verbreden en daardoor versterken.
- De bijdrage van beide plannen aan de belangrijkste toeristisch-recreatieve doelstellingen is beperkt, zowel voor wat betreft de economische betekenis als de bijdrage aan het in stand houden van voorzieningen.

5.2. Aanbevelingen

De volgende aanbevelingen kunnen we geven:

- De gemeente wil voor kwaliteit gaan en de middelen en ruimte zijn schaars. Het toestaan van 'verkeerde' ontwikkelingen kan averechts werken. Om de juiste kwaliteit te kunnen bieden dient de marktvraag als uitgangspunt genomen te worden bij de toetsing van nieuwe ontwikkelingen.
- Op basis van het voorgaande bevelen we aan om een toevoeging van een mini-camping aan Hoeve Heihof onder voorwaarden toe te staan en voor het plan aan de Bocholtzerweg af te wijzen tenzij een nadere economische onderbouwing of aanpassing van het plan tot andere inzichten leidt. Met de huidige omvang biedt het plan in ieder geval - zeker in de huidige markt - onvoldoende perspectief.
- Toerisme en recreatie zijn in Simpelveld speerpunt van beleid. Aanbevolen wordt om vanuit de strategische doelen en het economische perspectief (boven het ruimtelijke perspectief) een toeristisch-recreatief concept te ontwikkelen dat optimaal bijdraagt aan de gestelde

doelen. In de eerste plaats binnen de verblijfsrecreatie (niet alleen kamperen maar ook bungalows, hotellerie, B&B etc.), maar ook de versterking van de dagrecreatie kan hierbij een (belangrijke) rol spelen. De geschikte locaties zijn daar een 'logisch' gevolg van: eerst de marktpotentie bepalen en daarna een locatie-analyse.

Bijlage 1 Toelichting ZKA Impactmodel Vrijetijdssector

We drukken de economisch effecten uit in jaarlijkse extra bestedingen en in werkgelegenheid (in FTE en banen) in de vrijetijdssector in het gebied (ten opzichte van de huidige situatie) zowel direct als (via de multiplier) indirect. De werkgelegenheid kan worden berekend nadat de bestedingen per sector bekend zijn aan de hand van het Impactmodel Vrijetijdssector. Hiervoor worden de totale bestedingen (per sector) gecorrigeerd voor een tweetal effecten (zie schema):

- De bestedingen zijn inclusief BTW en accijns. Omdat deze tarieven geen directe invloed hebben op de werkgelegenheid in de sector, vindt hiervoor een correctie plaats.
- Daarnaast vindt er een correctie plaats voor de inkoopcomponent. Het aandeel 'inkoop' van de sector levert immers geen werkgelegenheid op in de desbetreffende sector/op de locatie in Vught maar genereert voornamelijk werkgelegenheid bij de groot- en tussenhandel en producenten van levensmiddelen en non-food (brandstof, e.d.). Deze werkgelegenheid is opgenomen als 'overig'.

Na bovenstaande correcties resulteren de finale bestedingen. De directe werkgelegenheid per sector wordt berekend door de finale bestedingen te vermenigvuldigen met de arbeidscoëfficiënt. De gehanteerde arbeidscoëfficiënten zijn weergegeven in termen van aantal mensjaren (FTE) werk per 1 miljoen euro finale bestedingen. Na het vaststellen van de directe werkgelegenheid, kan de indirecte werkgelegenheid worden bepaald. De indirecte werkgelegenheid is met name het gevolg van toeleveranties (productiemiddelen, bouwnijverheid, dienstverleners (banken, verzekeringsmaatschappijen, wasserij, etc.) die nodig zijn om de afzet in de diverse sectoren te kunnen realiseren.

De indirecte werkgelegenheid wordt in zijn totaliteit, met behulp van een multiplier, bepaald. Deze werkgelegenheidsmultiplier bedraagt 1,3. Met andere woorden 1 FTE directe werkgelegenheid genereert 0,3 FTE indirecte werkgelegenheid.

Schema Impactmodel Vrijetijdssector

Input: bezoekersaantallen en overnachtingen
x
Bestedingen per persoon per categorie (naar sectoren)
⇓
Output: bestedingen (totaal en naar sectoren)
-/-
BTW/accijns desbetreffende sector
-/-
Inkooppercentage desbetreffende sector
⇓
Finale omzet per sector
x
Arbeidscoëfficiënten per sector
⇓
Output: Werkgelegenheid in fte's (direct naar sectoren en indirect via multiplier)

Bijlage 3 Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen 2011

Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen 2011

Gedeputeerde Staten van Limburg,

Gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006); gezien het advies d.d. 5-12-2011 van de Provinciale Commissie Omgevingsvraagstukken Limburg (PCOL), overwegen dat het wenselijk is het beleid voor teeltondersteunende voorzieningen zoals vastgelegd in respectievelijk de beleidsregels hagelnetten (2004) en teeltondersteunende voorzieningen (2005) te vereenvoudigen en samen te voegen tot één nieuwe beleidsregel. Deze voorliggende beleidsregel treedt in de plaats van de genoemde eerdere beleidsregels en zal geïntegreerd worden in het POL 2013.

Te hanteren definities

Agrarisch bedrijf: een bedrijf dat middels bedrijfsmatige activiteiten gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of houden van dieren.

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

Kaart hellingklassen teeltondersteunende voorzieningen: op deze kaart (www.limburg.nl) zijn twee gemiddelde hellingklassen voor het buitengebied in Zuid-Limburg opgenomen. In de hellingsklasse 4% is in deze beleidsregel het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen uitgesloten.

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

Permanente teeltondersteunende voorziening: overkapping van de teelt is meer dan 6 maanden in het jaar aanwezig.

Teeltondersteunende voorzieningen: voorzieningen/constructies inclusief containervelden met als doel het gewas te forceren tot meer groei en of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel het vervroegen als het verlaten van de teelt ten opzichte van de normale open teelt en/of het beschermen van het gewas tegen weers invloeden, ziekten en plagen hetgeen leidt tot een beter kwaliteit van het product. De teeltondersteunende voorzieningen dienen ter ondersteuning van de vollegrondsteelt.

Tijdelijke teeltondersteunende voorziening: overkapping is maximaal 6 maanden of korter in het jaar aanwezig (al dan niet in een aaneengesloten periode).

Zuid-Limburg: het gebied ten zuiden van de grens stedelijke dynamiek van de gemeente Sittard-Geleen.

Criteria ten aanzien van de locatie en inpassing van teeltondersteunende voorzieningen in relatie tot de bestemming agrarisch bedrijf.

- alle gebouwen en bouwwerken zoals bedrijfswoning, stallen, loodsen, waterbassins, mestopslag, kassen (inclusief ondersteunend glas), silo's en permanente teeltondersteunende voorzieningen moeten binnen het bouwvlak van de bestemming agrarisch bedrijf worden opgericht uitgezonderd containervelden en hagelnetten. Voor zover tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet binnen het bestaande bouwvlak van de bestemming 'agrarisch bedrijf' opgericht kunnen worden, kan voor deze vormen van teeltondersteunende voorzieningen de bestemming 'agrarisch bedrijf' uitgebreid worden;
- hagelnetten mogen ook buiten de bestemming agrarisch bedrijf opgericht worden in een bestemming agrarisch of agrarisch met waarden;
- via een afweging volgens de 'module agrarische nieuwvestiging en uitbreiding' uit het Limburgs Kwaliteitsmenu d.d. 12-01-2010 dienen de maatregelen bepaald te worden voor een goede landschappelijke inpassing (maatwerk) en waterinfiltratie danwel retentie waarbij tevens de (eventuele) kwaliteitsverbeterende maatregelen bepaald worden;
- de landschappelijke inpassing, eventuele kwaliteitsverbeterende maatregelen en de instandhouding daarvan dienen op grond van recente jurisprudentie bij voorkeur publiekrechtelijk vastgelegd te worden in de regels van een bestemmingsplan danwel in een omgevingsafwijkingsbesluit. Dit in plaats van de tot nu toe gangbare privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer. Voor alle tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen die buiten het bouwvlak binnen de bestemming agrarisch bedrijf opgericht worden geldt dat een 'opruimbepaling' opgenomen dient te worden in de regels van het bestemmingsplan danwel het omgevingsafwijkingsbesluit. Deze bepaling houdt in dat de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet meer dan 6 maanden in het jaar aanwezig mogen zijn en na de teelt opgeruimd en van het veld verwijderd dienen te worden;
- vanwege de koppeling van het beleid voor teeltondersteunende voorzieningen met de agrarische module voor nieuwvestiging en uitbreiding (uitgezonderd hagelnetten) is bij aanvragen voor het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen advies verplicht van een onafhankelijke regionale kwaliteitscommissie. Voor het oprichten van hagelnetten is het niet verplicht advies in te winnen bij een dergelijk commissie maar wordt gemeenten geadviseerd dit wel te vragen zeker in landschappelijk waardevolle gebieden. Het niet laten doorlopen van de hagelnetten tot aan de grond aan de randen van de percelen met hagelnetten blijft een verplichte maatregel voor landschappelijke inpassing van deze hagelnetten.

Uitsluitende en gebiedsspecifieke criteria ten aanzien van ecologisch en landschappelijk kwetsbare gebieden

- het oprichten van tijdelijke en permanente teeltondersteunende voorzieningen is niet toegestaan in de beekdalen van Limburg (zie POL-kaart 4c, actualisatie 2011), in het stroomvoerend en bergend regime volgens "Bijlage 1: Kaartbladen bij Beleidsregels grote rivieren" en in Zuid-Limburg niet op hellingen 4% volgens de kaart hellingklassen teeltondersteunende voorzieningen;
- het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen in Zuid-Limburg in hellingen < 4% is mogelijk mits dit niet ten koste gaat van de karakteristieke openheid van de plateaus.

Een hulpmiddel bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van voorzieningen in open gebieden is de Landschapsvisie Zuid-Limburg;

- het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen in Noord- en Midden Limburg is mogelijk mits dit niet ten koste gaat van de karakteristieke openheid van de agrarische gebieden met weinig bebouwing, waaronder de oud bouwlandgebieden. Een hulpmiddel hierbij wat betreft de beoordeling van de toelaatbaarheid is het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg;
- bij aanvragen voor teeltondersteunende voorzieningen die geheel danwel gedeeltelijk in de droogdalen en laagtes van Limburg worden opgericht is er extra aandacht nodig voor de ruimtelijke afweging.

(Geleidelijke) omschakeling naar glastuinbouw

In de opengrondstuinbouw wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van ondersteunend glas. Op het moment dat de teelt in ondersteunend glas qua bedrijfsinkomen uitgedrukt in Standaard Opbrengst (SO) niet meer ondergeschikt is aan het bedrijfsinkomen dat gehaald wordt uit de opengrondstuinbouw (50% van het totale bedrijfsinkomen), dan wordt dit beschouwd als nieuwvestiging danwel omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf. In deze situaties is deze beleidsregel niet van toepassing maar het glastuinbouwbeleid zoals opgenomen in het POL en de module glastuinbouw uit het Limburgs Kwaliteitsmenu. Enige uitzondering hierop zijn specifieke bedrijfstakken in de boomteeltsector (en in mindere mate) de fruitteeltsector. Gemeenten kunnen voor deze bedrijven in Noord- en Midden Limburg specifieke concentratiegebieden aanwijzen met een minimale omvang van 25 ha. Het gaat daarbij om specifieke vormen van boom- en fruitteeltbedrijven waarbij de opengronstuinbouw steeds minder grondgebonden is en gecombineerd wordt met de teelt in kassen. Bij voorkeur dienen deze bedrijven zich echter te vestigen in concentratiegebieden voor de glastuinbouw binnen het perspectief p5b (dynamisch landbouwgebied) zoals aangeduid in het POL.

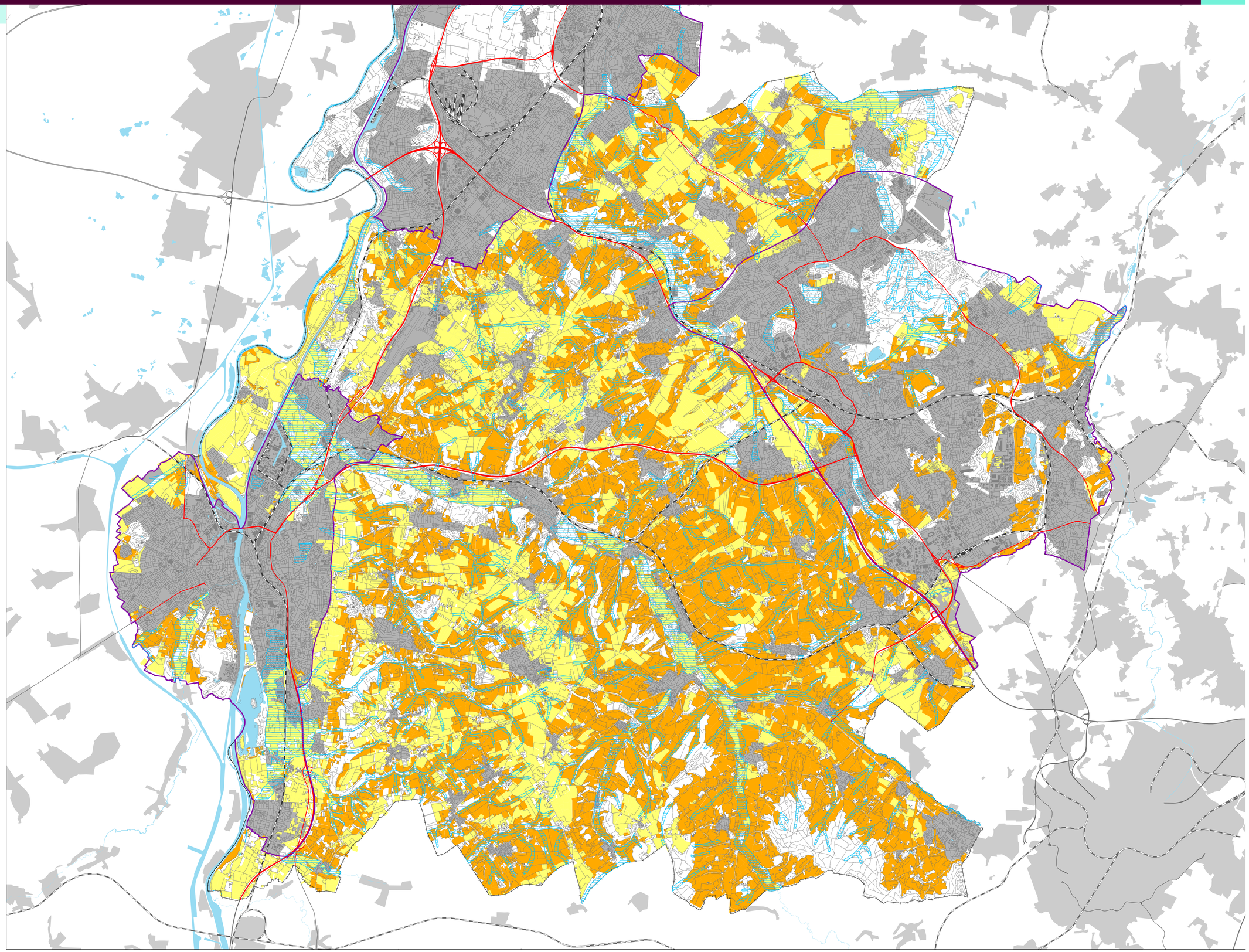
Hellingklassen beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen 2011

Legenda

- Beekdal en laagte
- Grens stedelijke dynamiek
- Water
- Stedelijk gebied
- Provinciegrens
- Hoofdweg
- Spoorbaan

Hellingklassen

- 0% - 4%
- ≥ 4%



Bijlage bij geactualiseerd beleid voor teeltondersteunende voorzieningen zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 13-12-2011

N
W E
S

1.500 meter

schaal: 1:40.000

I1112 088 06-12-2011

bureau Geo en Administraties | **sector GIS**

© Provincie Limburg,
© 2010 dienst Kadaster Apeldoorn, ©Slagboom & Peeters, ©Geodan, ©RWS

provincie limburg

Bijlage 4 Limburgs kwaliteitsmenu

Limburgs Kwaliteitsmenu 2012

provincie limburg

Actualisering Limburgs Kwaliteitsmenu 2012

Limburgs kwaliteitsmenu zoals vastgesteld 12 januari 2010 door Gedeputeerde Staten van Limburg met daarin verwerkt de aanpassingen zoals besloten door Gedeputeerde Staten op 2 januari 2012.

Maart 2012

Colofon

Uitgave:
Provincie Limburg
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 5700
6202 MA Maastricht
Tel: +31 (0)43 389 99 99
Fax: +31 (0)43 389 89 30

E-mail: postbus@prvlimburg.nl
Internet: www.limburg.nl
Foto's provincie Limburg, &Co Concepts en Communications, Bosgroep Zuid-Nederland

12-1376

Limburgs kwaliteitsmenu 2012

Actualisering van het Limburgs Kwaliteitsmenu

Maastricht, juni 2012

Inhoudsopgave

Voorwoord 7

Deel 1: Het Limburgs Kwaliteitsmenu

1 Inleiding 11
1.1 Doel 11
1.2 Leeswijzer 11

2 Overleg en overig beleid 13
2.1 Inleiding 13
2.2 Overleg en inspraak 13
2.3 Bestaand beleid en overgangsregeling 14
2.4 Het POL 2006 en de POL aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kaliteitsverbetering 15
2.5 De relatie met overig beleid 15
2.5.1. - woningbouwafspraken 16
2.5.2 - gebiedsontwikkeling 16
2.5.3 - natuurcompensatieregeling 16
2.5.4 - provinciale handreiking RO 16

3 Werken met het Limburgs Kwaliteitsmenu 17
3.1 Inleiding 17
3.2 Afspraken over de toepassing 17
3.3 Opnemen en uitwerken in het gemeentelijke beleid 18
3.4 Gebruik maken van een kwaliteitsfonds 20
3.5 Uitvoering en handhaving 21
3.6 Monitoring 22
3.7 Het opstellen van een gemeentelijk kwaliteitsmenu in stappen 23
3.8 Ondersteuning door de Provincie 23

4 De basisprincipes van het Limburgs Kwaliteitsmenu 25
4.1 Inleiding 25
4.2 Wat is kwaliteit, wanneer is sprake van kwaliteit 25
4.3 Het vragen van een kwaliteitsbijdrage 26
4.4 Limburgs Kwaliteitsmenu en de afdeling grondexploitatie van de Wro 27

5 De onderdelen van het Limburgs Kwaliteitsmenu 29
5.1 Inleiding 29
5.2 Is het kwaliteitsmenu van toepassing 29
5.3 Ruimtelijke afweging 30
5.4 Kwaliteit ter plaatse 30
5.5 De kwaliteitsbijdrage 30
5.6 De kwaliteitsverbeteringen 31
5.7 Borging kwaliteitsverbeteringen 32
5.8 Verantwoording 33
5.9 Het proces van initiatief tot kwaliteitsverbetering in stappen 34

Deel 2: Modules voor ontwikkelingen, kwaliteitsbijdragen en kwaliteitsverbeterende maatregelen

6 De ontwikkelingsmodules 37
6.1 Inleiding 37
6.2 De hoogte van de kwaliteitsbijdragen; drempelwaarden, maatwerk en richtlijnen 37
6.3 De kosten van de kwaliteitsverbeterende maatregelen; richtlijnen en maatwerk 39
6.4 Nieuwe landgoederen 40
6.5 Gebiedseigen recreatie en toerisme 43
6.6 Niet gebiedseigen recreatie en toerisme 45
6.7 Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding 47
6.8 Uitbreiding glastuinbouw 51
6.9 Uitbreiding bedrijventerreinen 53
6.10 Uitbreiding solitaire bedrijven in het buitengebied 55
6.11 Nieuwe (solitaire) woningen 57
6.12 Nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw 59
6.13 Overige (gebouwde) functies. 61

7 Kwaliteitsverbeterende maatregelen 63
7.1 Inleiding 63
7.2 Wat zijn kwaliteitsverbeterende maatregelen 64
7.3 Realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie 66
7.4 Sloop van bebouwing en glas 68
7.5 Verplaatsing van agrarische bedrijven 70
7.6 Gemeentelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen 72

Bijlage 1: Kwaliteitsmenu van toepassing 74
Bijlage 2: Tabel van ontwikkelingen, kwaliteitsbijdragen en kwaliteitsverbeteringen 75
Bijlage 3: Benodigde gegevens ten behoeve van de monitoring van het kwaliteitsmenu 76
Bijlage 4: Overzicht belangrijkste wijzigingen ten opzichte van LKM 2010 79

Voorwoord

In 2010 heeft de provincie Limburg het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) ingevoerd. Met het LKM hebben we in Limburg een kwalitatieve benadering voor ontwikkelingen in het buitengebied ingevoerd. De provincie Limburg heeft via afspraken de gemeenten gevraagd om het Limburgs Kwaliteitsmenu op lokaal niveau uit te werken en toe te passen. De gemeenten hebben aangegeven hoe zij met ontwikkelingen in het buitengebied om zullen gaan, hoe zij daarbij met het LKM om zullen gaan en welke kwaliteitsverbeteringen zij denken te gaan realiseren. De Provincie heeft daarop deze gemeenten de verantwoordelijkheid gegeven voor de uitwerking en toepassing van het LKM. De rol van de Provincie is hierbij veranderd. Zij beoordeelt niet meer gedurende de planvormingsfase of het LKM goed wordt toegepast, maar vraagt aan de gemeenten om jaarlijks verantwoording af te leggen over de toepassing van het LKM. De Provincie vertrouwt er op dat de gemeenten zullen handelen zoals afgesproken. Jaarlijks zal zij de toepassing van het LKM per gemeente samen met de betrokken gemeente evalueren. Wanneer Provincie en gemeente hierover tevreden zijn kan de gemeente ook in het daaropvolgende jaar de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het LKM nemen. De Provincie blijft de gemeenten ook de komende jaren op verzoek met raad en daad bij staan bij de uitwerking en toepassing van het LKM.

Een klein aantal gemeenten voorziet geen of nauwelijks ontwikkelingen in het buitengebied. Met die gemeenten gaan we op de oude voet verder en zal de Provincie wanneer er zich toch een ontwikkeling in het buitengebied voordoet, de LKM aspecten beoordelen.

De uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu door de gemeenten en de toepassing daarvan is in volle gang. De afgelopen jaren zijn daarbij een aantal aanpassingen van het LKM noodzakelijk geweest. Deze zijn via brochures, updates en brieven aan de gemeenten en de betrokken partijen doorgegeven. Het LKM uit 2010 is daarmee niet meer actueel. Naast het LKM moeten een aantal andere documenten worden gehanteerd. Om het LKM weer goed bruikbaar te maken en gepuzzel met verschillende documenten te voorkomen is er nu een geactualiseerd LKM 2012. Alle aanpassingen van januari 2010 tot januari 2012 zijn erin verwerkt, evenals een aantal tekstuele verduidelijkingen. U kunt vanaf u weer toe met één document. Ook bij de verdere toepassing van het LKM

Drs. ing. P. van der Broeck, gedeputeerde

Deel 1:

Het Limburgs Kwaliteitsmenu

1 Inleiding

1.1 Doel

Doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu is om gemeenten en Provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken dienen gemeenten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken in het gemeentelijke beleid en toe te passen.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging[1] mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het “maagdelijke” buitengebied en/of met nieuwe verstening en verglazing gepaard gaan. We hebben het dan over nieuwe woningen, nieuwe woongebieden, uitbreidingen van agrarische bedrijven, nieuwe agrarische bedrijven, glastuinbouw, recreatieve en toeristische functies, niet agrarische bedrijven en bedrijventerreinen

De contouren blijven, ook met de introductie van het Limburgs Kwaliteitsmenu, van kracht. Actuele versies van de contourenatlas vindt u digitaal op www.limburg.nl. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied is het kwaliteitsmenu van toepassing in de perspectieven P2 en P3. In P8 zijn alleen de modules voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding en glastuinbouw van toepassing. De perspectieven zijn te vinden in het Provinciale Omgevingsplan Limburg (POL).

1.2 Leeswijzer

Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten van Limburg het Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld. Sinds deze datum zijn een aantal aanpassingen en aanvullingen op het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht geworden. De aanpassingen en aanvullingen zijn via brochures, updates, brieven en via de internetpagina van het Limburgs Kwaliteitsmenu bekend gemaakt. Doordat de informatie over het Limburgs Kwaliteitsmenu hierdoor versnipperd is geraakt, is er behoefte ontstaan aan een geactualiseerd document. Dat is er met het Limburgs Kwaliteitsmenu 2012 gekomen.
In dit document zijn alle aanpassingen en aanvullingen opgenomen evenals een aantal ondergeschikte tekstuele wijzigingen. Het LKM 2012 bevat geen nieuw beleid, anders dan hetgeen reeds besloten is en via de brochures, updates en brieven is medegedeeld. De belangrijkste aanpassingen zijn besloten door Gedeputeerde Staten op 2 januari 2012.

Om het voor eenieder duidelijk te maken waar de teksten zijn gewijzigd, zijn deze cursief gezet. De meeste wijzigingen hebben betrekking op deel 1. In de modules zijn slechts een paar tekstuele wijzigingen opgenomen. De volgende documenten vormen de basis voor de actualisering:

1 Met uitzondering van de module voor landbouw, waar ook bij bouw op de kavel (zonder bestemmingswijziging) een kwaliteitsverbetering vereist is.

- Update: “Het kwaliteitsmenu in werking” (maart 2011)
- Internet: “Fiscale gevolgen LKM“ (juli 2011)
- “Kamperen bij de boer in het heuvelland” brief Patrick van der Broeck (4 oktober 2011)
- Brief en update: “Het Limburgs kwaliteitsmenu bijgesteld.” (7 november 2011)
- “Praktijkgids zuinig ruimtegebruik” (17 november 2011)
- GS besluit (2 januari 2012) “Aanpassingen LKM” (brief aan gemeenten 13 januari 2012)

In bijlage 3 zijn de belangrijkste wijzigingen apart genoemd.

Het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu vormt een uitwerking van het POL 2006 en de POL-aanvulling “Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering”. In deze POL-aanvulling zijn de hoofdlijnen van het kwaliteitsmenu verankerd. In het POL 2006 en deels aangevuld en gewijzigd via de genoemde POL-aanvulling zijn de rijks- en provinciale belangen opgenomen, de zaken die de provincie Limburg van belang vindt en de rijksbelangen die in de ruimtelijke afweging een rol zullen spelen. Het Limburgs Kwaliteitsmenu richt zich op het kwaliteitsdeel van de ruimtelijke afweging. Namelijk hoe het verlies aan omgevingskwaliteit wordt (over)gecompenseerd met als resultaat een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

In hoofdstuk 2 wordt de positie van het Limburgs Kwaliteitsmenu aangegeven. Hoe is het tot stand gekomen, wat is de status, hoe ziet de overgang tussen oud en nieuw beleid er uit en wat is de relatie met ander provinciaal ruimtelijk beleid.

Hoofdstuk 3 gaat in op het werken met het Limburgs Kwaliteitsmenu. Er wordt ingegaan op de inbedding en toepassing van het kwaliteitsmenu door de gemeenten en op het systeem van het maken van afspraken tussen gemeente en Provincie. Het gebruik van een kwaliteitsfonds komt aan bod en de uitvoering, handhaving en monitoring. Het hoofdstuk eindigt met een aantal stappen om te komen tot een gemeentelijk kwaliteitsmenu. Aan de hand van dit hoofdstuk kan de gemeente in hoofdlijnen een eigen gemeentelijk kwaliteitsmenu opstellen.

Hoofdstuk 4 gaat in op de belangrijkste principes die ten grondslag liggen aan het geven van ruimte voor een aantal ontwikkelingen, het vragen van een kwaliteitsbijdrage en op de benadering van kwaliteit in het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In hoofdstuk 5 wordt het eigenlijke kwaliteitsmenu in onderdelen uitgewerkt en toegelicht.

In deel 2 van het Limburgs Kwaliteitsmenu worden in hoofdstuk 6 de modules voor ontwikkelingen en in hoofdstuk 7 de kwaliteitsverbeterende maatregelen uiteengezet.

2 Overleg en overig beleid

Noord Limburg

Midden Limburg

Zuid Limburg

2.1 Inleiding

Het Limburgs Kwaliteitsmenu vormt een vervolg op de ontwikkelingsgerichte instrumenten in de ruimtelijke ordening die in Limburg al een aantal jaren worden gehanteerd. Om te komen tot dit kwaliteitsmenu is veelvuldig overleg gevoerd met de Limburgse gemeenten en andere betrokkenen. Met de vaststelling door Gedeputeerde Staten is het nieuwe beleid van kracht. Voor gemeenten geldt een overgangstermijn. Met een aantal andere regelingen en afspraken zal bij de uitvoering van het kwaliteitsmenu rekening moeten worden gehouden.

2.2 Overleg en inspraak

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is in overleg met de Limburgse gemeenten en belangenorganisaties opgesteld. In augustus 2007 en in juni 2008 zijn sonderende notities besproken in de Statencommissie voor het Fysieke Domein (SCFD) en de Provinciale Commissie Omgevingsvraagstukken Limburg (PCOL). Op 17 februari en 3 en 12 maart 2009 zijn regiobijeenkomsten georganiseerd met de Limburgse gemeenten. Op 18 maart 2009 is het concept behandeld in de PCOL en op 20 maart in de SCFD. Op 15 en 21 april 2009 vond bestuurlijk overleg plaats over het concept van de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering in Maastricht en Venlo, waarbij ook het Limburgs Kwaliteitsmenu is besproken. Op 23 april 2009 is de concept POL-aanvulling gesondeerd in de PCOL en op 24 april in de SCFD. Met verschillende gemeenten en de belangenorganisatie LLTB is apart overlegd over delen van het kwaliteitsmenu. De reacties, vragen, adviezen en commentaren van de verschillende overleggen hebben geleid tot een ontwerp, waarbij de nadruk op uitvoerbaarheid en duidelijkheid heeft gelegen. Dit ontwerp heeft van 24 juni tot 1 september 2009 samen met de ontwerp POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering ter visie gelegen. Gemeenten, organisaties en burgers hebben daarop hun zienswijze gegeven op het Limburgs Kwaliteitsmenu. In juli en november zijn in Weert en Roermond bijeenkomsten gehouden met de Limburgse gemeenten over de thema's die als urgent uit de gemeentelijke reacties naar voren kwamen. Belangrijkste thema was de juridische basis en het gebruik van de Grondexploitatiewet. Dit heeft er toe geleid dat hoofdstuk 4.3 en 4.4 ten aanzien van het ontwerp sterk zijn aangepast.
Op 27 november 2009 in het ontwerp Limburgs Kwaliteitsmenu besproken in de SCFD en op 17 en 18 december in Provinciale Staten. Op 12 januari 2010 tenslotte is het Limburgs Kwaliteitsmenu door Gedeputeerde Staten vastgesteld als uitwerking van het beleid van de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering welke op 18 december 2009 door Provinciale Staten is vastgesteld. Naar aanleiding van opmerkingen van Provinciale Staten zijn de modules voor glastuinbouw en niet-gebiedseigen

recreatie en toerisme aangepast. In de overgangsregeling is opgenomen dat de Provincie tot in het najaar van 2010 mede ondertekenaar van overeenkomsten zal blijven.

2.3 Bestaand beleid en overgangsregeling

Het Limburgs Kwaliteitsmenu voorziet in de vervanging van de provinciale regelingen met betrekking tot BOM+, VORm, Rood voor Groen en Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg. De provinciale regelingen worden vervangen door de gemeentelijke uitwerkingen van het Limburgs Kwaliteitsmenu. De toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu komt daarmee, met uitzondering van (provinciale) inpassingplannen, in handen van de gemeenten.

Met de vaststelling en publicatie van de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering komen de volgende beleidsstukken te vervallen:

- De POL-herziening Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg (2004).
- De POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg (2005)
- De POL-uitwerking BOM+ 2003.

Met de herziening van de contourenatlassen op 11 mei 2010 zijn ook de oude contourenatlas Zuid-Limburg en de verbale contouren voor Noord-en Midden-Limburg komen te vervallen.

De POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering en de bijbehorende beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu zijn in eerste instantie (onderdeel van) een provinciale structuurvisie en als zodanig zelfbindend voor de Provincie. Daarnaast vraagt de Provincie via afspraken en afsprakenkaders aan de gemeenten om uitvoering te geven aan dit kwaliteitsbeleid in gemeentelijke bestemmingsplannen en structuurvisies.
Vanaf de vaststelling van het provinciale beleid door Provinciale Staten vormt dit voor de Provincie het kader waaraan de gemeentelijke plannen beoordeeld worden in verband met een eventuele provinciale reactie.

Omdat gemeenten in het algemeen nog geen eigen beleid uitgewerkt hadden op het moment van vaststelling van de POL-aanvulling door Provinciale Staten en omdat ruimtelijke plannen doorgaans een lange voorbereidingstijd kennen is een overgangsregeling opgenomen waarbij hiermee rekening is gehouden. Inhoudelijk sluit het kwaliteitsmenu aan op de bestaande instrumenten BOM+, VORm en Rood voor Groen. Ontwikkelingen die binnen het kader van deze instrumenten zijn gestart, zullen meestal ook onder het kwaliteitsmenu doorgang kunnen vinden.

Overgangsregeling

Ontwikkelingen waarvan voor de datum van vaststelling van het Limburgs Kwaliteitsmenu reeds een ontwerp bestemmingsplan ter visie is gelegd waarin gebruik wordt gemaakt van de ‘oude’ instrumenten, kunnen onder deze oude instrumenten doorgang vinden. Dit geldt ook voor ontwikkelingen waarvoor nog geen kwaliteitsbeleid van kracht was op het moment van vaststelling. Alle plannen die na de datum van vaststelling van het Limburgs Kwaliteitsmenu ter visie worden gelegd worden door de Provincie beoordeeld aan de hand van de uitgangspunten, regels en criteria in het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In de periode tussen de inwerkingtreding van het Limburgs Kwaliteitsmenu en het moment dat de gemeente de verantwoordelijkheid voor het kwaliteitsmenu overneemt middels een afspraak en een projecten- of doelenlijst (zie paragraaf 3.2.) zullen alle plannen voor ontwikkelingen in het buitengebied waarbij het LKM aan de orde is door de Provincie beoordeeld blijven worden.
Sinds 1 januari 2012 ondertekent de Provincie geen overeenkomsten meer tussen gemeente en initiatiefnemers van 'rode' ontwikkelingen. Dit is nu een zaak tussen gemeente en initiatiefnemer.

Het is bekend dat veel plannen een lange voorgeschiedenis kennen alvorens de formele ruimtelijke ordeningsprocedure wordt opgestart. Het is daarom mogelijk dat voorafgaande aan de formele procedure afspraken zijn gemaakt die redelijkerwijze niet meer zijn aan te passen aan het Limburgs Kwaliteitsmenu. Wij zijn bereid om samen met de gemeenten te kijken naar deze plannen, waarbij de vraag of redelijkerwijs aan de voorwaarden van het Limburgs Kwaliteitsmenu kan worden voldaan beantwoord dient te worden. De gemeenten hebben deze zogenaamde pijplijnplannen bij ons aangemeld vóór 30 oktober 2010.

Onderdeel van de overgangsregeling vormde de tijdelijke voortzetting tot einde 2011 van de Limburgse Kwaliteitscommissie en de provinciale BOM+ commissie. Deze commissies zijn ondertussen opgeheven. Sinds 1 januari 2012 zijn de gemeenten zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van een advies van een onafhankelijke en deskundige kwaliteitscommissie. Dit geldt ook voor de pijplijnplannen voor zover daar nog geen advies over gegeven is.

2.4 Het POL 2006 en de POL aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu vormt geen nieuw ruimtelijk beleid, maar is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL en de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering van december 2009. Via het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt geen nieuwe of extra ruimte geboden voor ontwikkelingen buiten de contour. Het ruimtelijk beleid is vastgelegd in het POL 2006. Daarin is ook aangegeven onder welke voorwaarden ruimte bestaat voor een aantal ontwikkelingen. Een belangrijke voorwaarde is dat een eventuele ontwikkeling moet leiden tot een compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit, resulterend in een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Dit kwaliteitsmenu geeft aan hoe een ontwikkeling moet bijdragen aan kwaliteitsverbetering..

2.5 De relatie met overig beleid

De introductie van het Limburgs Kwaliteitsmenu als vervanger van de bestaande kwaliteitsinstrumenten wordt geregeld via de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering en is daarmee verankerd in het POL 2006. Deze POL-aanvulling vormt ook de basis voor beleidsaanpassingen over woningvoorraadontwikkeling en gebiedsontwikkelingen. Beide onderwerpen hebben een relatie met het Kwaliteitsmenu. Ook de regeling mitigatie en compensatie natuurwaarden (de natuurcompensatieregeling) heeft een relatie met het kwaliteitsmenu. In de provinciale Handreiking RO zijn de kaders opgenomen voor een aantal aan het kwaliteitsmenu verwante ontwikkelingen zoals de vergroting van woningen en bijgebouwen.

2.5.1 Woningbouwafspraken

Daar waar sprake is van woningbouw, dient dit te gebeuren binnen de bestaande of nog te maken afspraken. Afspraken die gemaakt zijn in het kader van de woonvisie en de woningbouwprogrammering en afspraken zoals die gemaakt zijn in het kader van het project Ruimte voor Ruimte Noord- en Midden-Limburg. In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling Noord- en Midden-Limburg zijn reeds 595.000 m2 aan stallen gesloopt. Op 14 augustus 2009 zijn van de 238 woningen van de eerste tranche er 234 in ontwikkeling (deels zelfbouw) of gereed. Van de 785 woningen voor de tweede tranche zijn er per 30 januari 2012 403 verkocht. Dat betekent dat er voor de tweede tranche nog een inspanning moet worden geleverd alvorens het gemeentelijk kwaliteitsmenu volledig kan worden ingezet.

2.5.2 Gebiedsontwikkeling

Het Limburgs kwaliteitsmenu richt zich op relatief kleinschalige ontwikkelingen vanuit het particulier initiatief die plaatsvinden in het buitengebied. Een meer complexe vorm van dit soort ontwikkelingen is de gebiedsontwikkeling. De POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering geeft aan wat we onder gebiedsontwikkeling verstaan. Voor gebiedsontwikkeling kan het kwaliteitsmenu een inspiratiebron vormen, maar de regels van het menu zijn er niet op toegesneden en niet voor bedoeld. Bij de gebiedsontwikkelingen zit de kwaliteitsverbetering als het ware ingebakken in het totaalplan.

2.5.3 Natuurcompensatieregeling

Het kwaliteitsmenu neemt niet de plaats in van de beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden. Waar deze beleidsregel van kracht is dient hieraan, aanvullend op het kwaliteitsmenu, invulling te worden gegeven. Dat betekent dat er aanvullend op de kwaliteitsverbetering op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu sprake kan zijn van een compensatieverplichting op basis van de beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden. De Provincie is verantwoordelijk voor de uitvoering van de bos- en natuurcompensatie en ziet er op toe dat deze goed wordt uitgevoerd.

2.5.4 Provinciale handreiking RO

In de provinciale Handreiking RO is aangegeven dat gemeenten een aantal ontwikkelingen op een kwalitatieve manier dient te benaderen. Het gaat dan om ontwikkelingen als woningvergroting, vergroting van bijgebouwen, vergroting van recreatiewoningen en invulling van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's). Omdat de verantwoordelijkheid voor de kwalitatieve invulling van deze onderwerpen al in een eerder stadium, in het kader van de heroriëntatie RO, bij de gemeenten is gelegd, worden deze niet in dit Limburgs Kwaliteitsmenu opgenomen. De gemeente kan er voor kiezen om deze onderwerpen onderdeel te laten uitmaken van het gemeentelijke kwaliteitsmenu. In de Handreiking RO is aangegeven hoe met de ontwikkelingen omgegaan kan worden. *In paragraaf 6.13 wordt een directe relatie gelegd met de provinciale Handreiking RO.*

3 Werken met het Limburgs Kwaliteitsmenu

3.1 Inleiding

De toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu door de Limburgse gemeenten wordt geregeld op basis van afspraken tussen gemeente en Provincie. De gemeente geeft in de afspraak aan hoe zij met ontwikkelingen in het buitengebied omgaat en dat zij daarbij het Limburgs Kwaliteitsmenu hanteert. De gemeente vult dit aan met een lijst van projecten en doelen die zij als ruimtelijke kwaliteitsverbetering wil realiseren en die past binnen de doelstelling van het LKM. De gemeente krijgt daarna van de Provincie het vertrouwen om het Limburgs Kwaliteitsmenu toe te passen. De gemeente past het toe binnen de voorwaarden en kaders van het LKM. Via monitoring en rapportage wordt verantwoording over de uitvoering afgelegd aan burgers en politiek. Jaarlijks rapporteert de gemeente aan de Provincie over de toepassing van het LKM. Op basis van de rapportage evalueert de Provincie per gemeente de toepassing van het LKM samen met de gemeente. Bij een positief oordeel kan de gemeente het LKM in het daaropvolgende jaar weer zelfstandig toepassen.

De gemeente zal een aantal stappen moeten ondernemen om een gemeentelijk kwaliteitsmenu op te stellen, de Provincie kan de gemeenten hierbij behulpzaam zijn.

3.2 Afspraken over de toepassing

Het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt op lokaal niveau door de gemeenten uitgewerkt en toegepast via bestemmingsplannen en structuurvisies.

De Provincie Limburg regelt de uitwerking en toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu door hier afspraken met de gemeenten over te maken. De afspraken hebben de vorm van een bestuurlijk afsprakenkader of een gemeentelijke afspraak. In de afspraak of het afsprakenkader geeft de gemeente aan hoe zij met ontwikkelingen in het buitengebied zal omgaan. Of zij ontwikkelingen wil toestaan of niet. Wanneer zij nieuwe ontwikkelingen mogelijk wil maken, geeft de gemeente aan dat zij hierbij het LKM toepast en de daarin opgenomen voorwaarden respecteert. Specifiek zijn daarbij in de afspraken de voorwaarden over drempelbedragen, gebruik van een kwaliteitscommissie, handhaving en aanlevering van monitoringsgegevens genoemd.

Aanvullend op de afspraken hebben de gemeenten een projecten- of doelenlijst aangeleverd. Op deze lijst staan de projecten en doelen die de gemeente in het kader van het LKM als ruimtelijke kwaliteitsverbetering

wil laten uitvoeren. De projecten en doelen op de lijst moeten voldoen aan de voorwaarden voor kwaliteitsverbetering zoals ze in paragraaf 5.6 zijn beschreven.

Wanneer de gemeente een afspraak heeft gemaakt of een afsprakenkader heeft gesloten en dit heeft aangevuld met een acceptabele projecten- of doelenlijst, krijgt zij (bij brief) van de Provincie de bevestiging dat zij de verantwoordelijkheid heeft om het LKM toe te passen. Deze verantwoordelijkheid geldt voor een jaar. Na dat jaar wordt de toepassing door de Provincie per gemeente, samen met de betreffende gemeente geëvalueerd. Dit op basis van de door de gemeente aangeleverde gegevens. Bij een positief oordeel kan de gemeente ook in het daaropvolgende jaar het LKM zelfstandig toepassen.
Plannen waarin enkel het LKM aan de orde is en geen andere provinciale belangen aan de orde zijn behoeven dan niet meer aan de Provincie te worden voorgelegd.

Wanneer de gemeente een bestemmingsplan opstelt waarvoor, gezien de voorgenomen ontwikkeling, het LKM van toepassing zou moeten zijn, maar dat niet past binnen de kaders van het LKM en/of niet past binnen de afspraken over de toepassing van het LKM moet het plan alsnog aan de Provincie worden voorgelegd. Provincie en gemeente zoeken dan samen naar een goede oplossing.

Voor gemeenten die geen ontwikkelingen voorzien; die geen afspraak met de Provincie hebben gemaakt over de toepassing van het LKM en/of geen acceptabele projecten- of doelenlijst hebben overlegd, gaan we op de op de oude voet verder. Indien zich toch een ontwikkeling in het buitengebied voordoet waaraan de gemeente mee wil werken, zal de gemeente het plan aan de Provincie moeten voorleggen. Zij zal het plan dan beoordelen op basis van het provinciale LKM.

Provinciale en rijks-belangen

Via de uitvoering van een, op het Limburgs Kwaliteitsmenu gebaseerd, gemeentelijk kwaliteitsmenu geven de gemeenten invulling aan het (provinciale) algemene belang voor de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De Provincie gaat er dan van uit dat dit belang bij de gemeenten goed geborgd is en controleert dit naderhand via de monitoring en evaluatie.
De Provincie blijft direct verantwoordelijk voor en betrokken bij de specifieke rijks- en provinciale belangen, die in het proces van de ruimtelijke afweging worden ingebracht. Deze belangen zijn te vinden in het POL 2006 en de bijbehorende POL-aanvullingen, met name de POL-aanvulling nieuwe Wro en de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering. Zo nodig zal de Provincie gebruik maken van het instrumentarium dat de nieuwe Wro haar biedt om deze belangen te borgen. Het toepassen van het kwaliteitsmenu is overigens óók een provinciaal belang.

3.3 Opnemen en uitwerken in het gemeentelijke beleid

De Provincie vraagt de gemeenten het beleid van het Limburgs Kwaliteitsmenu uit te werken en toe te passen. Op deze manier kan het provinciale kwaliteitsmenu worden toegesneden op de lokale behoeften en omstandigheden. Het kwaliteitsmenu kan gedifferentieerd voor het grondgebied van de gemeente worden toegepast. Die ruimte biedt het Limburgs Kwaliteitsmenu onder meer door het gebruik van drempelwaarden. Een startpunt om tot een goede uitwerking te komen is een ruimtelijke visie. In die ruimtelijke visie wordt aangegeven waar welke ontwikkelingen zouden kunnen plaatsvinden en vooral ook waar niet. Maar ook, waar kwaliteitsverbeteringen nodig zijn en waar kwaliteitsverbeterende maatregelen met voorrang worden ingezet. De gemeente bepaalt zelf hoe zij het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu uitwerkt. Dit kan in

het bestemmingsplan (middels de voorwaardelijke bestemming) of in een structuurvisie. Deze laatste vorm wordt door de Wro verplicht gesteld wanneer de gemeente financiële bijdragen vraagt.
Naast het bestemmingsplan en de structuurvisie kunnen ook een beeldkwaliteitplan en een landschapsontwikkelingsplan een belangrijke rol spelen in combinatie met het kwaliteitsmenu. Het gemeentelijke kwaliteitsmenu wordt zo een instrumentarium waarmee kan worden bijgedragen aan het realiseren van het streefbeeld voor het buitengebied.

De ontwikkelingen waar het kwaliteitsmenu betrekking op heeft mogen niet rechtstreeks in het bestemmingsplan toegelaten zijn. Alleen dan kunnen kwalitatieve voorwaarden worden gesteld aan het (toch) toestaan van de ontwikkeling, óf via de voorwaarden in het bestemmingsplan, óf via de structuurvisie bij wijzigingen van bestemmingsplannen of nieuwe bestemmingsplannen. Toelatingsplanologie vormt hiermee de basis voor het gebruik van ontwikkelingsplanologie.

Verschillende soorten ontwikkelingen zijn in het Limburgs Kwaliteitsmenu als modules opgenomen. Per soort ontwikkeling is een module uitgewerkt. De gemeente kan in haar gemeentelijke kwaliteitsmenu de modules gebruiken die voor haar grondgebied van belang zijn. Modules die voor de gemeente niet van toepassing zijn worden daarbij niet overgenomen of uitgewerkt. In Zuid- Limburg wordt in het landelijk gebied niet voorzien in glastuinbouw en niet meer voorzien in uitleggebieden voor woningbouw of bedrijvigheid. Daarmee komen deze modules voor de Zuid Limburgse gemeenten niet in aanmerking voor overname of uitwerking.

De gemeente kan er ook zelf voor kiezen om een module uit beleidsmatige gronden niet op te nemen. Wanneer een gemeente er bijvoorbeeld voor kiest om geen woningbouw buiten de contour mogelijk te maken, hoeft ze deze module niet over te nemen of uit te werken.

De gemeente kan er ook voor kiezen om het gemeentelijke kwaliteitsmenu uit te breiden met eigen onderdelen; eigen modules. Een voorbeeld hiervan zijn de ontwikkelingen die in een eerder stadium, in het kader van de heroriëntatie RO, al aan de verantwoordelijkheid van de gemeenten zijn overgedragen. De uitbreiding en splitsing van woningen in het buitengebied, de invulling van Voormalige Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB's) met nieuwe economische dragers, uitbreiding van recreatiewoningen en vergroting van bijgebouwen kunnen worden opgenomen in het gemeentelijke kwaliteitsmenu en daarin worden gekoppeld aan een gewenste kwaliteitsverbetering.

Wanneer de gemeente het LKM niet uitwerkt, bijvoorbeeld omdat zij geen nieuwe ontwikkelingen voorziet zal zij, mocht zich toch een ontwikkeling voordoen waaraan de gemeente medewerking wil verlenen, deze apart moeten onderbouwen op basis van het LKM. De gemeente kan gebruik maken van de mogelijkheden van het bestemmingsplan of van een beperkte gebieds- of thematische structuurvisie. De gemeente moet ook zorgen voor een advies van een deskundige en onafhankelijke kwaliteitscommissie. Het plan dient aan de Provincie te worden voorgelegd.

Voorwaarden voor het gemeentelijk kwaliteitsmenu

De gemeente past het Limburgs Kwaliteitsmenu zelfstandig toe. Dit doet ze nadat ze heeft voldaan aan de volgende voorwaarde:

- Provincie en gemeente hebben een afspraak gemaakt over de ontwikkelingen in het buitengebied en de toepassing van het LKM en de gemeenten heeft een acceptabele projecten- en doelenlijst overlegd. In de afspraak zijn de onderstaande inhoudelijke en procesvoorwaarden opgenomen.

Bij de toepassing van het kwaliteitsbeleid door de gemeente voldoet de gemeente aan de volgende inhoudelijke voorwaarden:

- Het LKM geeft het kader voor de gemeentelijke uitwerking en toepassing van het kwaliteitsbeleid.
- Voor de in het LKM genoemde ontwikkelingen geldt dat wanneer de gemeente deze ontwikkelingen in het buitengebied wil toelaten ze het kwaliteitsbeleid moet toepassen.
- De modules van het LKM worden als basis gebruikt.
- De in dit kwaliteitsmenu gegeven drempelwaarden worden gerespecteerd (zie de modules).

Bij de toepassing van het kwaliteitsbeleid door de gemeente voldoet de gemeente aan de volgende proces voorwaarden:

- De objectieve beoordeling van de kwaliteit is geborgd door een advies van een onafhankelijke en deskundige kwaliteitscommissie (zie paragraaf 4.2).
- De gemeente rapporteert jaarlijks over de toepassing van het instrumentarium aan de Provincie en bij voorkeur ook aan de gemeenteraad (zie paragraaf 3.6).
- De gemeente draagt zorg voor uitvoering en instandhouding van de kwaliteitsverbeteringen en is verantwoordelijk voor de handhaving (zie paragraaf 3.5).

3.4 Gebruik maken van een kwaliteitsfonds

Aan het toestaan van een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied wordt in dit kwaliteitsmenu, ter compensatie van het verlies, een kwaliteitsverbetering gekoppeld. De kwaliteitsverbetering kan op de locatie van de ontwikkeling zelf worden uitgevoerd. Bijvoorbeeld wanneer het gaat om een goede inpassing van een agrarische bouwkavel. De kwaliteitsverbetering kan ook door de initiatiefnemer worden uitgevoerd op een andere locatie. Bijvoorbeeld door het ontwikkelen van een stuk nieuwe natuur elders in de gemeente. In beide gevallen is sprake van een directe koppeling. *Dit is echter niet altijd mogelijk of planologisch gewenst. In het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt daarom ook in de mogelijkheid voorzien om de kwaliteitsbijdrage in een gemeentelijk of regionaal kwaliteitsfonds te storten. De gemeente kan dit fonds zelf inrichten en in haar kwaliteitsbeleid aangeven wanneer gebruik kan worden gemaakt van het fonds.*

Belangrijk bij het inrichten van een kwaliteitsfonds is dat dit een doelfonds is, dat gericht is op de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Op die manier wordt de causaliteit tussen ingreep en kwaliteitsverbetering bewaakt. Het fonds dient transparant te zijn in de inkomsten en uitgaven van de bijdragen. Bij het fonds hoort een projectenlijst en/of een uitvoeringsprogramma. Daarin zijn de gewenste kwaliteitsverbeteringen opgenomen met een overzicht van de (geraamde) kosten. Op die manier is het voor initiatiefnemers duidelijk aan welke kwaliteitsverbeteringen hun kwaliteitsbijdrage middels het fonds besteed wordt.

Een fonds biedt een aantal voordelen, zoals de mogelijkheid om kwaliteitsbijdragen op te sparen en gebun-

deld in te zetten. Ook kan het een uitkomst bieden voor initiatiefnemers die geen mogelijkheden zien om zelf kwaliteitsverbeterende maatregelen uit te voeren. Het is aan de gemeente om in de verschillende omstandigheden aan te geven wat de mogelijkheden zijn en waar de prioriteit ligt.

Op het vragen van bijdragen voor een fonds gaat de Grondexploitatiewet expliciet in, een structuurvisie is hiervoor noodzakelijk (zie hoofdstuk 4).

Om te borgen dat de kwaliteitsverbeteringen die via het fonds worden gerealiseerd voldoen aan de voorwaarden voor kwaliteitsverbeteringen zoals gesteld in het LKM, vraagt de Provincie de gemeente om een projecten- of doelenlijst aan de Provincie te overleggen. Op deze projecten- of doelenlijst staan onder meer de projecten waaraan de gemeente de middelen uit het fonds zal besteden.

Wanneer de gemeente gebruik maakt van een kwaliteitsfonds, is de gemeente zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van de kwaliteitsverbeterende maatregelen. In de privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer dient in deze gevallen de bijdrage aan het kwaliteitsfonds geregeld te zijn. Om het draagvlak voor de regeling te behouden zal het fonds niet te lang op het geld moeten 'blijven zitten', maar zullen er snel tastbare resultaten zichtbaar moeten zijn. Een jaarlijkse rapportage aan de gemeenteraad en de Provincie biedt een goede garantie voor de uitvoering van de kwaliteitsverbeteringen.

3.5 Uitvoering en handhaving

Belangrijk voor het draagvlak van het instrumentarium is dat de afgesproken kwaliteitsverbeteringen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd en in stand gehouden. De gemeente is verantwoordelijk voor de toepassing van het LKM. Provincie en gemeente hebben afgesproken dat de gemeente daarmee ook de verantwoordelijkheid voor de uitvoering, instandhouding en handhaving heeft. Dit maakt ook onderdeel uit van de jaarlijkse rapportage aan Provincie en eventueel gemeenteraad.

Uitvoering

De uitvoering van de kwaliteitsverbeterende maatregelen wordt geregeld via de bestuursrechtelijke weg van het bestemmingsplan of via de privaatrechtelijke weg van de structuurvisie en de privaatrechtelijke overeenkomst (anterieure of posterieure overeenkomst volgens de afdeling grondexploitatie van de Wro). Welke weg gekozen wordt is afhankelijk van de vraag of een gemeente alleen feitelijke fysieke kwaliteitsverbeteringen vraagt of ook financiële bijdagen vraagt. Een uitvoerige beschrijving van deze mogelijkheden vindt u in paragraaf 5.7. De gemeente zorgt er via het uitwerken van het gemeentelijke kwaliteitsbeleid voor dat de uitvoering en de mogelijkheden om te handhaven via bestemmingsplan en overeenkomst geregeld zijn. De uitvoering van de ontwikkeling en de kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen daarbij zo veel mogelijk aan elkaar gekoppeld te zijn.

Handhaving

Wanneer gebruik wordt gemaakt van de voorwaardelijke bestemming kan op bestuursrechtelijke wijze de uitvoering van de kwaliteitsverbetering worden zekergesteld. Handhaving via de bestuursrechtelijke weg is dan mogelijk. Ook de instandhouding van de kwaliteitsverbetering kan volgens uitspraak van de Raad van State via de voorwaardelijke bestemming worden geregeld. Zaken die niet in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden, kunnen aanvullend via een privaatrechtelijke overeenkomst worden geregeld.

Wanneer een (financiële) kwaliteitsbijdrage wordt gevraagd wordt een privaatrechtelijk overeenkomst gesloten om de bijdrage te verzekeren. In de privaatrechtelijke overeenkomst kan ter zekering van de bijdrage een boete en bankgarantie worden gesteld. Als alternatief voor de bankgarantie kan de gemeente een waarborgsom, pand of hypotheek vragen.
Een goede controle in het veld maakt onderdeel uit van de handhaving.

Instandhouding

Nadat de kwaliteitsverbetering is gerealiseerd moet deze ook duurzaam in stand gehouden worden. Dit kan deels verzekerd worden door een passende bestemming te geven. Bijvoorbeeld bij het opruimen van stallen en glas: het verzekeren dat op de locatie geen nieuwe bebouwing kan worden opgericht. Bij het realiseren van natuur zorgt het geven van een passende bestemming voor een eerste bescherming. Aanvullend zal de instandhouding in de voorwaarden van de bestemming moeten worden opgenomen (voorwaardelijke bestemming). Ook in de privaatrechtelijke overeenkomst zal de instandhouding van de kwaliteitsverbetering opgenomen moeten worden. Onderdeel van de instandhouding vormen periodieke controles in het veld.

Gebruik LKM-registratiesysteem

Het gebruik van het door de Provincie beschikbaar gestelde digitale LKM registratiesysteem kan de gemeenten behulpzaam zijn bij de handhaving van de realisatie van de 'groene' kwaliteitsverbeteringen. Het systeem helpt te herinneren wanneer de kwaliteitsverbetering uitgevoerd zou moeten zijn en wanneer het tijd is voor een her-controle of een instandhoudingcontrole.

3.6 Monitoring

De gemeente dient de uitvoering en effecten van haar beleid te monitoren. Periodieke rapportages aan de gemeenteraad over de inzet van het instrumentarium en de inzet van het fonds vormen vanwege dit democratisch toezicht een waarborg voor de correcte uitvoering. De Provincie wil hier op aansluiten bij de monitoring en evaluatie van de toepassing van het kwaliteitsmenu. *Zij vraagt de gemeenten om een jaarlijkse balans van ontwikkelingen en kwaliteitsverbeteringen aan de Provincie te sturen.*
De Provincie gebruikt de door de gemeente aangeleverde gegevens om jaarlijks per gemeente de toepassing van het LKM te evalueren. Daarbij wordt de balans tussen 'rood' en 'groen' opgemaakt, wordt gekeken of de partijen zich aan de afspraken hebben gehouden en of de kwaliteitsverbeteringen binnen de doelen en projectenlijsten vallen. Wanneer de evaluatie positief uitvalt, kan de gemeente ook in het daarop volgende jaar het LKM zelfstandig toepassen.

Op basis van de monitoringsgegevens verzorgt de Provincie tevens een Limburg-brede monitoring. Dit is niet alleen noodzakelijk als verantwoording naar burgers en politiek, maar levert ook de basis voor eventuele bijstelling van de afspraken of voor bijstelling van het instrumentarium.

Het aanleveren van de gegevens voor de monitoring en evaluatie vormt onderdeel van de afspraken in het afsprakenkader tussen Provincie en gemeente. In bijlage 3 is aangegeven welke gegevens de gemeente jaarlijks dient aan te leveren. *Wanneer de gemeente gebruik maakt van het digitale LKM registratiesysteem dan worden, indien de gemeente het systeem goed bijhoudt, de gegevens automatisch gegenereerd.*

3.7 Het opstellen van een gemeentelijk kwaliteitsmenu in stappen

In het maken van een gemeentelijk kwaliteitsmenu is een aantal stappen te onderscheiden:

Stap 1: De Provincie stelt in overleg met de Limburgse gemeenten een Limburgs Kwaliteitsmenu op.

Stap 2: Gemeente en Provincie maken (bestuurs)afspraken over de uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu door de gemeente in een eigen gemeentelijk kwaliteitsmenu.

Stap 3: De gemeente werkt het eigen kwaliteitsmenu uit, op basis van het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu, met inachtneming van de borging van kwaliteit, de normeringen en de verantwoording. Zij maakt daarbij gebruik van eventueel aanwezige structuurplannen, beeldkwaliteitplannen, bestemmingsplannen en landschapsontwikkelingsplannen.

Stap 4: In overleg met de Provincie worden, op basis van democratisch vastgestelde plannen zoals het landschapsontwikkelingsplan, het reconstructieplan etc. de kwaliteitsverbeterende maatregelen gezamenlijk bepaald. Dit is de doelen- en projectenlijst.

Stap 5: De gemeente stelt eventueel een gemeentelijk of regionaal kwaliteitsfonds in.

Stap 6: *De gemeente regelt advisering door een onafhankelijke en deskundige Kwaliteitscommissie.*

Stap 7: *De gemeente krijgt op basis van de afspraken en de projecten- en doelenlijst van de Provincie de verantwoordelijkheid om het LKM toe te passen.*

Stap 8: *De gemeente stelt de bestemmingsplannen, beleidsstukken of structuurvisie vast waarin het gemeentelijk kwaliteitsmenu is uitgewerkt.*

Stap 9: De gemeente geeft uitvoering aan het gemeentelijke kwaliteitsmenu.

Stap 10: De gemeente rapporteert jaarlijks over de voortgang, realisatie en handhaving aan de Provincie Limburg.

Stap 11: *De Provincie en de gemeente evalueren jaarlijks de toepassing van het LKM door de gemeenten. Indien de evaluatie positief is kan de gemeenten ook in het daaropvolgende jaar het LKM zelfstandig blijven toepassen.*

3.8 Ondersteuning door de Provincie

De Provincie Limburg beseft dat het door de gemeenten opstellen van een eigen gemeentelijk kwaliteitsmenu, gecombineerd met een structuurvisie, bestemmingsplannen, en eventueel met een kwaliteitsfonds, kwaliteitscommissie, uitvoeringsprogramma, projectenlijst, handhaving en monitoring een niet geringe opgave is. De Provincie wil de gemeenten daarom zo veel mogelijk ondersteunen. Een belangrijke steun wordt gevormd door het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu al zo veel mogelijk in de vorm van direct bruikbare modules aan te bieden. Gemeenten kunnen deze op basis van lokale omstandigheden en gebiedskenmerken nog verder uitwerken.

De Provincie ondersteunt de gemeenten met kennis en ervaring bij het opstellen van een gemeentelijk kwaliteitsbeleid. Ook onderlinge, intergemeentelijke steun en het op regionale schaal samenbrengen van kennis, kunde en ervaring kunnen van groot belang zijn om het proces te ondersteunen. Kennis en specialismen die de ene gemeente ontbeert kunnen bij de buurgemeente immers wel aanwezig zijn.

De Provincie stelt relevant materiaal beschikbaar via de provinciale website.
Daarop zijn (februari 2012) de volgende stukken aanwezig:

- Het LKM document 2010 en het geactualiseerde LKM document 2012;
- De brochures, updates en brieven;
- De contourenatlassen;
- Handleiding maken LKM structuurvisie;
- Voorbeeld LKM structuurvisie;
- Advies juridische borging LKM;
- Voorbeeld grondexploitatieovereenkomst LKM;
- Voorbeeldenboek kwaliteitsgroen met aangepaste normeringen;
- Voorbeeldsite agrarische nieuwvestiging en uitbreiding;
- Rapportages en verslagen over het LKM.

Via het adres limburgskwaliteitsmenu@prvlimburg.nl kunt u uw vragen over het Limburgs Kwaliteitsmenu stellen.

4 De basisprincipes van het Limburgs Kwaliteitsmenu

4.1 Inleiding

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier gecompenseerd dient te worden. Daarbij is de vraag hoe die kwaliteit kan worden benaderd en welke wettelijke basis er is om een kwaliteitsbijdrage te vragen.

4.2 Wat is kwaliteit, wanneer is sprake van kwaliteit

Het kwaliteitsmenu draait om ruimtelijke kwaliteit. Daarbij kan de vraag gesteld worden: Wat is dan precies die ruimtelijke kwaliteit? Die definiëren we in dit kwaliteitsmenu echter niet. Kwaliteit is een begrip dat vooral op lokaal niveau invulling moet krijgen.

Belangrijk daarin is de visie op een gebied; het gewenste streefbeeld voor dat buitengebied. Dit vormt de basis voor de vraag of een ontwikkeling kwalitatief past of niet. Bouwstenen voor het streefbeeld zijn onder andere de landschapsvisie of landschapsontwikkelingsplan (op basis van het provinciaal landschapskader of landschapsvisie), de recreatief toeristische visie, de landbouwvisie, het beeldkwaliteitplan en structuurplannen van de gemeente, het reconstructieplan, het plan vitaal platteland en het POL. De gemeentelijke structuurvisie heeft in de nieuwe Wro een belangrijke rol gekregen. Hierin worden de visie, de beleidskeuzen en hoofdlijnen van het gemeentelijke ruimtelijke beleid aangegeven.

Verschijningsvorm en functie

De vraag of een ontwikkeling kwalitatief past of passend te maken is in het buitengebied kan worden benaderd door te kijken of de ontwikkeling qua functie en qua verschijningsvorm past in het buitengebied. Afhankelijk van het antwoord kan worden gekozen voor een inpassing, aanpassing, kwaliteitsbijdrage of het weigeren van de ontwikkeling. In onderstaand schema zijn deze mogelijkheden voor het buitengebied in zijn algemeenheid globaal aangegeven.

	Functie gebiedseigen aan buitengebied	Functie niet gebiedseigen aan buitengebied
Verschijningsvorm passend	Basis inpassing	Basis inpassing en kwaliteitsbijdrage
Verschijningsvorm niet passend	Inpassen zo veel mogelijk in en op de kavel, kwaliteitsbijdrage	Plan aanpassen of niet doen

Schema 1 : basisinpassing, inpassen, kwaliteitsbijdrage en aanpassing in relatie tot functie en verschijningsvorm.

Met verschijningsvorm wordt daarbij gedoeld op de impact, grootte of omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Bij de functionaliteit wordt een onderscheid gezien in gebiedseigen ontwikkelingen en niet gebiedseigen ontwikkelingen.

In de praktijk zijn er grijze gebieden en overgangszones die niet in het schema passen. Zo krijgen agrarische bedrijven soms een industrieel karakter en zijn woningen op sommige plaatsen meer of minder passend in het buitengebied. Daarom is er altijd behoefte aan een individuele afweging van elke ontwikkeling. Waarbij de afweging transparant en objectief dient te zijn.

Advisering door een deskundige en onafhankelijke kwaliteitscommissie

De gemeentelijke structuurvisie en de daarbij behorende documenten kan richtinggevend zijn voor het beoordelen van de kwaliteit, daarbij kunnen in verschillende gebieden in de gemeente verschillende accenten worden gezet.
De ervaring leert dat bij de beoordeling van de kwaliteit niet alles in stringente regels vastgelegd kan worden. Daarom is in het verleden bij BOM+ en VORm gewerkt met respectievelijk een provinciale en een onafhankelijke kwaliteitscommissie, een commissie die de gemeente in specifieke gevallen adviseert over de benodigde kwaliteit op basis van de bestaande documenten, zoals visie en streefbeelden. De Provincie en de gemeenten spreken in de bestuurlijke afspraken(kaders) het gebruik van een deskundige en onafhankelijke kwaliteitscommissie af. De commissie adviseert aan de gemeenten over de ruimtelijke kwaliteit van het plan en de bijbehorende kwaliteitsverbeteringen.

4.3 Het vragen van een kwaliteitsbijdrage.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is in hoofdlijnen gebaseerd op de hierboven omschreven benadering van kwaliteit; de relatie met het buitengebied en de impact van de verschijningsvorm. Belangrijk daarin is de visie op het buitengebied zoals deze in het POL en in de POL-aanvullingen is gegeven. Op basis van deze visie kan in hoofdlijnen worden aangegeven of een ontwikkeling functioneel en qua verschijningsvorm thuis hoort in het buitengebied. Ontwikkelingen die functioneel niet gebiedseigen zijn aan het buitengebied of die qua verschijningsvorm of beleidsmatig niet zonder meer passen in het buitengebied krijgen in het kwali-

teitsmenu te maken met de verplichting tot het leveren van een kwaliteitsbijdrage. Voor ontwikkelingen die niet passen in het buitengebied, door hun verschijningsvorm, hun functie of de combinatie van beide geldt dat het plan moet worden aangepast of de ontwikkeling stopgezet. Ook met ontwikkelingsplanologie is niet alles mogelijk.

Grondslag voor het vragen van een bijdrage vormt de zorg van de overheid om toe te zien op een goede ruimtelijke ordening. Voor een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat ontwikkelingen in het buitengebied die leiden tot kwaliteitsverlies zorg dragen voor compensatie van dat verlies. Ter plaatse van de ontwikkeling in het buitengebied wordt gezorgd voor een goede inpassing en in voorkomende gevallen wordt daarnaast een bijdrage in de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied geleverd. Deze compensatiegedachte vormt daarmee de basis voor het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De gemeente kan deze basisgedachte in het gemeentelijke kwaliteitsmenu verder uitwerken en differentiëren. De gemeente dient hiertoe de compensatiegedachte vast te leggen in het gemeentelijk beleid. Omdat de nieuwe Wro de structuurvisie ziet als de basis van het gemeentelijke ruimtelijke beleid en als basis voor het toepassen van de grondexploitatiewet is opname van het compensatiebeginsel van het kwaliteitsmenu in de gemeentelijke structuurvisie vanuit juridisch oogpunt een vereiste wanneer de gemeente een financiele bijdrage vraagt. Directe fysieke compensatie kan via het bestemmingsplan worden geregeld (voorwaardelijke bestemming). Bij de uitvoering op basis van het compensatiebeginsel is de causaliteit tussen ingreep en kwaliteitsverbetering van belang. In het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt hier rekening mee gehouden.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn diverse kwaliteitsverbeterende maatregelen opgenomen. Op deze wijze wordt bereikt dat de combinatie ontwikkeling en inpassingsmaatregel, en/of de combinatie ontwikkeling, inpassingsmaatregel en kwaliteitsbijdrage, per saldo altijd leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Daarmee wordt het verlies aan omgevingskwaliteit in het buitengebied (over)gecompenseerd.

4.4 Limburgs Kwaliteitsmenu en de afdeling grondexploitatie van de Wro

Voor de toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu vormt de afdeling grondexploitatie van de Wro samen met de mogelijkheden van het bestemmingsplan het kader. De financiële bijdragen die gevraagd worden en waarmee kwaliteitsverbeterende maatregelen worden uitgevoerd, moeten in de praktijk worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Indien geen exploitatieplan is vastgesteld, is de verwachting dat deze overeenkomst wordt beschouwd als een art. 6.24 Wro- overeenkomst, ofwel een grondexploitatieovereenkomst. Art. 6.24 Wro heeft namelijk betrekking op contractueel overeengekomen financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen.
De parlementaire geschiedenis is in dit verband van belang. Daaruit volgt dat met genoemde bepaling is beoogd een instrument te creëren waarmee overheden in een overeenkomst over een planologische wijziging ten behoeve van rode functies, de afspraak kunnen opnemen dat de betrokken partijen tevens andere maatschappelijke belangrijke functies dienen te financieren. De in het Limburgs Kwaliteitsmenu genoemde kwaliteitsbijdrage is als een vorm van zo'n afspraak te beschouwen.

5 De onderdelen van het Limburgs Kwaliteitsmenu

5.1 Inleiding

De toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu kent een aantal vaste onderdelen (processtappen) die in meer of mindere mate voor alle modules gelden. Gestart wordt met een ruimtelijke afweging. Dan is de eerste vraag of het kwaliteitsmenu van toepassing is voor deze ontwikkeling op deze plaats. Voor de toepassing van het Kwaliteitsmenu is van belang wat de ruimtelijke kwaliteit is van de ontwikkeling ter plaatse, hoe hoog de kwaliteitsbijdrage is, welke kwaliteitsverbeteringen worden uitgevoerd, hoe de bijdrage en de uitvoering van de kwaliteitsverbeteringen gezekerd zijn en hoe rekenschap wordt afgelegd over de uitvoering van het beleid. Aan het einde van het hoofdstuk is een stappenschema opgenomen voor de toepassing van het gemeentelijke kwaliteitsmenu.

5.2 Is het kwaliteitsmenu van toepassing

De vraag of een kwaliteitsmenu van toepassing is, is van twee factoren afhankelijk. Namelijk of de ontwikkeling ligt in een gebied waarvoor het kwaliteitsmenu geldt en of het een ontwikkeling betreft waarvoor het kwaliteitsmenu van toepassing is. Het Limburgs Kwaliteitsmenu geeft hiervoor het kader. In de gemeentelijke kwaliteitsmenu's wordt dit uitgewerkt.

Toepassingsgebied

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is van toepassing in het gehele buitengebied van Limburg. Dat zijn de gebieden buiten de contouren (zoals ze in de contourenatlassen staan aangegeven) en buiten de grenzen stedelijke dynamiek. Daarnaast is binnen de grenzen stedelijke dynamiek het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing in de POL perspectieven P2 en P3. In P8 is alleen het beleid voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding en het beleid voor glastuinbouw en nieuwe landgoederen van toepassing.
Binnen de grenzen stedelijke dynamiek geldt verder voor de perspectieven P6, P8 en P9 dat gemeenten hier vrij zijn om ook voor andere ontwikkelingen dan agrarische nieuwvestiging en uitbreiding en glastuinbouw het gemeentelijk kwaliteitsmenu in te zetten.
In bijlage 1 is schematisch weergegeven om welke gebieden het gaat.

Soorten ontwikkelingen

De soorten van ontwikkelingen waarvoor het Limburgs Kwaliteitsmenu geldt staan beschreven in het POL 2006 en de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering.
Het kenmerkende voor deze ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leg-

gen op het “maagdelijke” buitengebied en/of met nieuwe verstening en verglazing gepaard gaan. We hebben het dan over nieuwe woningen, nieuwe woongebieden, uitbreidingen van agrarische bedrijven, nieuwe agrarische bedrijven, glastuinbouw, recreatieve en toeristische functies, niet agrarische bedrijven en bedrijventerreinen. Het gaat daarbij zowel om situaties waarbij de bestemming gewijzigd wordt van een ‘landelijke’ naar een ‘stedelijke’ bestemming als om situaties waar door de bestemmingswijziging (bijvoorbeeld door toevoegen van een bouwvlak) mogelijkheden voor nieuwe bebouwing, verstening en verglazing ontstaan.

In hoofdstuk 6 zijn voor diverse soorten van ontwikkelingen de modules uitgewerkt. De gemeente zal in haar gemeentelijke kwaliteitsbeleid op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu duidelijk moeten aangeven waar, wanneer, voor welke ontwikkelingen het gemeentelijke kwaliteitsbeleid van toepassing is.
Of ontwikkelingen ook daadwerkelijk mogelijk zijn zal moeten blijken uit de ruimtelijke afweging.

5.3 De ruimtelijke afweging

Voorafgaande aan de toepassing van het kwaliteitsmenu vindt een eerste ruimtelijke beoordeling plaats. In deze beoordeling wordt bekeken of de ontwikkeling onder voorwaarden aanvaardbaar kan zijn op de voorziene locatie. Hiervoor is het rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid van belang. Welke rijks- en provinciale belangen aan de orde zijn en welke ontwikkeling wordt nagestreefd staat beschreven in het POL en de POL-aanvullingen. De provincie Limburg waarborgt via het stelsel van de Wro de rijks- en provinciale belangen. De nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening biedt de Provincie daarvoor de instrumenten.

Is de ontwikkeling niet aanvaardbaar dan stopt hier het initiatief. Wanneer de ontwikkeling niet op voorhand onaanvaardbaar is, wordt gekeken of deze in samenhang met de kwaliteitsbijdrage aanvaardbaar is. De kwaliteitsbijdrage en de daarmee te realiseren kwaliteitsverbeteringen maken daarmee onlosmakelijk onderdeel uit van de ruimtelijke afweging. De ruimtelijke afweging zal moeten uitwijzen of het totaal van de ontwikkeling en de te realiseren kwaliteitsverbetering voldoende ruimtelijke kwaliteit oplevert. Een onafhankelijke en deskundige kwaliteitscommissie adviseert de gemeente daarin.

5.4 Kwaliteit ter plaatse

De eerste vraag die aan de orde komt is of de ontwikkeling ter plaatse een kwalitatief goede ontwikkeling is. Daarvoor is het belangrijk om een goed geborgde kwaliteitsafweging te maken. De gemeente wordt gevraagd om de borging van de ruimtelijke kwaliteit in het gemeentelijke kwaliteitsmenu uit te werken. Handvatten daarvoor zijn in hoofdstuk 4 gegeven. De bestaande beleidsdocumenten zoals de structuurvisie, het beeldkwaliteitsplan en het landschapsplan vormen daarvoor een vertrekpunt. Maar er zal altijd een gedegen lokale afweging op maat moeten worden gemaakt. Daarin dienen landschappelijke, stedenbouwkundige, natuurlijke, (cultuur)historische en economische aspecten aan de orde te komen. In deze afweging krijgt de onafhankelijke deskundige kwaliteitscommissie een plaats. De kwaliteitscommissie adviseert op verzoek van de gemeente aan de gemeente. Overigens verdient de afbakening van de verantwoordelijkheden tussen gemeente en Provincie (ruimtelijke ordening, planologisch vraagstuk) en de kwaliteitscommissie (advisering op basis van kwaliteitsvraag) en de welstandscommissie aandacht.

5.5 De kwaliteitsbijdrage

De kwaliteitsbijdrage is de (financiële) bijdrage die bij een aantal ontwikkelingen gevraagd wordt. De kwaliteitsbijdrage heeft een bepaalde hoogte (in Euro’s) gebaseerd op de soort ontwikkeling en de grootte van

de ontwikkeling. De bijdrage wordt voornamelijk gevraagd bij de niet gebiedseigen ontwikkelingen (zoals wonen en niet-agrarische bedrijven). Met de kwaliteitsbijdrage worden de kwaliteitsverbeteringen uitgevoerd, zodat per saldo sprake zal zijn van een kwaliteitsverbetering. Wanneer de initiatiefnemer de kwaliteitsverbeteringen zelf uitvoert, geeft de kwaliteitsbijdrage de grootte van de kwaliteitsverbetering aan[2] *.*

De kwaliteitsbijdrage is afhankelijk van de soort ontwikkeling en het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het is van belang dat er samenhang is in de bepaling van de kwaliteitsbijdrage binnen de provincie Limburg als geheel. Op basis van de ervaringen die in het verleden met BOM+, Ruimte voor Ruimte, Rood voor Groen en VORm zijn opgedaan is gekozen voor een combinatie van maatwerk, richtlijn en drempelwaarden. Deze zijn in hoofdstuk 6.2 uitgewerkt. Als onderdeel van de afspraken tussen Provincie en gemeente wordt de (minimale) drempelwaarde voor een aantal ontwikkelingen opgenomen in de gemeentelijke kwaliteitsmenu's. De drempelwaarden zijn in overleg met de gemeenten door de Provincie bepaald.

Een initiatiefnemer kan ook zelf kwaliteitsverbeteringen uitvoeren, bijvoorbeeld de sloop van bebouwing. Dit wordt dan verrekend met zijn berekende kwaliteitsbijdrage. De normale goede ruimtelijke en landschappelijk inpassing vormt echter een basisonderdeel van de ontwikkeling zelf en kan derhalve niet verrekend worden met de kwaliteitsbijdrage.
Bij de gebiedseigen ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven, is het realiseren van een goede inpassing meestal het belangrijkste onderdeel van de kwaliteitsverbetering. In de modules zijn de kwaliteitsbijdragen per ontwikkeling uitgewerkt.

5.6 De kwaliteitsverbeteringen

Via kwaliteitsverbeteringen wordt de ingreep die door een ontwikkeling plaatsvindt gecompen-seerd. In een aantal gevallen gebeurt dit rechtstreeks, in andere gevallen via een financiële kwaliteitsbijdrage aan een kwaliteitsfonds. De voorwaarden voor de kwaliteitsverbeteringen zijn als volgt:

- De kwaliteitsverbeteringen zijn alle fysiek ruimtelijk van aard en komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied;
- Het dient bij de kwaliteitsverbeteringen te gaan om additionele verbeteringen. Zaken waarvoor al middelen gereserveerd zijn komen daarom niet in aanmerking;
- De kwaliteitsverbeteringen dienen in tijd en plaats een verband te hebben met de ingreep/ontwikkelingen;
- De kwaliteitsverbetering is kwantificeerbaar.

De bepaalde kwaliteitsbijdrage moet door de initiatiefnemer worden omgezet in kwaliteitsverbeteringen. Dit kan rechtstreeks door het uitvoeren van fysieke maatregelen, zoals de aanleg van natuur of de sloop van bebouwing, óf indirect via een financiële bijdrage aan een fonds dat de uitvoering van de maatregelen overneemt óf door een combinatie van beide.

Als voorbeeld van kwaliteitsverbeteringen kunnen worden genoemd: de realisering van natuur en landschap volgens een landschapsontwikkelingsplan, het herstel van cultuurhistorische elementen en structuren, renaturering van beken, de sloop van glasopstanden of bebouwing en de verplaatsing van agrarische

2 Wanneer de kwaliteitsbijdrage € 60.000,-- bedraagt betekent dit dat de initiatiefnemer zelf kwaliteitsverbeteringen ter hoogte van dit bedrag uitvoert.

bedrijven. In hoofdstuk 7 zijn de kwaliteitsverbeterende maatregelen uitgewerkt.

Het is niet mogelijk om de LKM kwaliteitsbijdragen, die ten goede dienen te komen aan de kwaliteit van het buitengebied in te zetten voor de verbetering van de kwaliteit van de kernen. Ook is het niet mogelijk om de LKM kwaliteitsbijdragen in te zetten voor 'rode' maatschappelijke functies zoals een Multifunctionele accommodatie (MFA), ook al ligt deze in het buitengebied.

De gemeente geeft via een lijst de doelen en projecten aan, waaraan zij de kwaliteitsbijdragen wil (laten) besteden. Deze doelen en projecten moeten passen binnen de bovenstaande voorwaarden voor kwaliteitsverbeteringen

5.7 Borging kwaliteitsverbeteringen

Afspraken die in het kader van het LKM worden gemaakt kunnen op verschillende manieren worden geborgd. Er is een privaatrechtelijk en een bestuursrechtelijk spoor. Doorslaggevend hierbij is het type 'tegenprestatie' dat verlangd wordt. De gemeente kan een financiële tegenprestatie verlangen of eisen dat een initiatiefnemer 'feitelijk realiseert'. Met 'feitelijke realisatie' wordt gedoeld op het geval waarin de initiatief¬nemer zelf de kwaliteitsverbetering realiseert. Het kan dan gaan om het slopen van een gebouw, het plaatsen van bomen voor de inpassing van de rode ontwikkeling, of het saneren van een stuk grond door de initiatiefnemer zelf of in zijn opdracht.

Als een financiële bijdrage gevraagd wordt voor kwaliteitsverbetering, geschiedt de borging via de structuurvisie en een anterieure of posterieure overeen¬komst. In de structuurvisie wordt het verband tussen de rode ontwikkeling en kwaliteitsverbetering beschreven. In de overeenkomst worden de afspraken over realisatie en instand¬houding van de kwaliteitsverbetering vastgelegd. Dit wordt de privaat¬rechtelijke weg genoemd. Wanneer de gemeente voor deze weg kiest zal zij ook privaatrechtelijk moeten handhaven.

Wanneer de gemeente verlangt dat de initiatiefnemer 'feitelijk realiseert' geschiedt dit via de bestuursrechtelijke weg: door voorwaarden te verbinden aan een omgevingsvergunning of voorschriften op nemen in een bestemmingsplan (of wijzigingsplan of uitwerkings¬plan), waarin is bepaald dat kwaliteitsverbetering ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt gerealiseerd.

Een financiële bijdrage langs bestuursrechtelijk weg regelen kan alleen als in het exploitatieplan kosten voor kwaliteitsverbetering zijn opgenomen en mits voldaan wordt aan de criteria profijt, causaliteit en proportionaliteit, en het verband tussen kwaliteitsverbetering en de 'rode ontwikkeling' is beschreven in de gemeentelijke structuurvisie. De financiële bijdrage wordt dan als betalingsvoorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning in de vorm van exploitatiebijdrage.

Als het LKM bestuursrechtelijk geregeld is, heeft dat als voordeel dat ook bestuursrechtelijk gehandhaafd kan worden. Bij het uitblijven van de realisatie van de kwaliteitsverbetering kan handhavend worden opgetreden door intrekking van de omgevingsvergunning voor de 'rode ontwikkeling', dan wel rechtstreeks handhaving van de voorwaarde met een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang.

Het private spoor is niet beter dan het bestuurlijke spoor, of andersom. De Wro voorziet uitdrukkelijk in de

bevoegdheid om afspraken inzake financiële bijdragen aan een ruimtelijke ontwikkeling privaatrechtelijk te regelen. Vanuit het kwaliteitsbeleid bestaat de voorkeur voor 'feitelijke realisatie' mede vanwege het vereiste van (ruimtelijke) causaliteit. Een voordeel van het bestuursrechtelijk spoor is dat wanneer de initiatiefnemer de kwaliteitsverbetering niet realiseert, op grond van de voorschriften in het bestemmingsplan of middels de voorwaarden aan de omgevingsvergunning bestuursrechtelijk handhavend opgetreden kan worden.

Recent zijn door de rechter twee uitspraken gedaan die gevolgen hebben voor de manier waarop kwaliteitsverbeteringen geregeld moeten worden. Het gaat om de volgende uitspraken: AbRvS 29 december 2010 nr. 201003274 (Meerlo-Wanssum) en AbRvS 1 juni 2011, nr. 201008528 (Wijzigingsplan Maasdriel). Deze uitspraken betekenen dat, waar de gemeente de landschappelijke inpassing als voorwaarde stelt aan de ontwikkeling, als de gemeente dus stelt dat een betreffende maatregel ruimtelijk relevant is, dan dient deze maatregel in het bestemmingsplan geregeld te worden. Het gaat hierbij om alle fysieke maatregelen die ruimtelijk relevant zijn voor het toelaten van de nieuwe rode ontwikkeling. Een inrichtingsplan zal dan ook onderdeel uit moeten maken van het bestemmingsplan, waarin tevens de instandhouding en het beheer van de maatregel in de regels van het bestemmingsplan worden vastgelegd. Een privaatrechtelijke overeenkomst kan dan alleen nog maar gebruikt worden om die zaken te regelen die niet ruimtelijk relevant zijn en die niet worden geregeld in het bestemmingsplan. Daarmee verandert de praktijk zoals we die kennen voor met name agrarische nieuwvestiging en uitbreiding (BOM+), gebiedseigen recreatie en toerisme en de goede landschappelijke inpassing van andere nieuwe ontwikkelingen.
Via de zogenaamde voorwaardelijke bestemming kan een dergelijke maatregel, zoals bijvoorbeeld de landschappelijke inpassing en instandhouding ervan, geregeld worden. Deze bestemming geeft aan dat alleen wanneer aan de voorwaarden (in dit geval de inpassing) is voldaan de bestemming gerealiseerd of gebruikt kan worden.

5.8 Verantwoording

De gemeenten werken met het kwaliteitsmenu op basis van afspraken. De gemeenten krijgen daarbij de vrijheid en het vertrouwen om op basis van die bestuursafspraken een gemeentelijk kwaliteitsbeleid uit te werken en toe te passen. Daarbij is voor het vertrouwen, maar ook voor het draagvlak openheid en transparantie van belang. Naar de gemeentelijke, provinciale en landelijke politiek moet duidelijk worden gemaakt dat er op een zorgvuldige manier met de mogelijkheden wordt omgegaan. Dat kwaliteit belangrijker is dan kwantiteit. Een belangrijk onderdeel van de openheid is de monitoring van de toepassing van het gemeentelijke kwaliteitsmenu. Via monitoring en evaluatie zullen Provincie en gemeente de voortgang van het gebruik van het instrumentarium volgen. Er wordt door de Provincie niet meer per casus beoordeeld of voldoende kwaliteitsverbetering plaatsvindt, maar jaarlijks wordt de balans tussen ontwikkelingen en kwaliteitsverbeteringen opgemaakt.
De gemeente levert daartoe de gegevens aan waarin de ontwikkelingen en kwaliteitsverbeteringen in balans worden gezet. De gegevens worden gebruikt voor de jaarlijkse evaluatie van de toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu tussen gemeente en Provincie. Op basis van deze evaluatie wordt besloten of de gemeente in het daarop volgende jaar het LKM weer zelfstandig kan toepassen of dat ingrijpen gewenst is.

De provincie Limburg stelt aan de hand van de gemeentelijke resultaten een provinciale monitor op. Daarbij gaat het om de inzet van de maatregelen en het bereiken van de doelen zoals afgesproken tussen Provincie en gemeente. Er wordt niet alleen naar de resultaten gekeken, maar ook hoe de resultaten worden bereikt.

De monitor wordt gebruikt voor een jaarlijkse evaluatie van het instrumentarium.

De provincie Limburg heeft in samenwerking met de gemeenten een digitaal systeem laten ontwikkelen waarin de gegevens over LKM casussen kunnen worden bijgehouden. Dit LKM registratiesysteem is onderdeel van www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl en wordt door de Provincie aan de gemeenten aangeboden. Indien de gemeenten hier gebruik van maken, en de gegevens goed bijhouden, kunnen de door de gemeente aan te leveren gegevens automatisch gegenereerd worden.

5.9 Het proces van initiatief tot kwaliteitsverbetering in stappen

Het Limburgs Kwaliteitsmenu richt zich op initiatieven in het buitengebied. Veelal zijn de initiatiefnemers particulieren; ondernemers, boeren en burgers. In een aantal gevallen is de overheid initiatiefnemer. In alle gevallen moet een aantal vaste stappen worden doorlopen in het proces van het kwaliteitsmenu. Stappen die noodzakelijk zijn om tot kwaliteit te komen. Voor de meeste onderdelen (modules) van het kwaliteitsmenu zijn de stappen identiek. Daar waar afwijkende processen aan de orde zijn wordt dit in de modules aangegeven. De volgende stappen kunnen worden onderscheiden:

Stap 1: Er is een initiatief in het buitengebied voor een bepaalde ontwikkeling die onder het Limburgs Kwaliteitsmenu valt.

Stap2: Er vindt door de gemeente een afweging plaats of men wil meewerken aan het initiatief, dat niet past in het vigerende bestemmingsplan, maar dat men wel wenselijk vindt. In het afwegingsproces worden, waar nodig, de principes van de SER-ladder[3] gehanteerd en vindt een planologische afweging plaats. Bij de planologische afweging worden de rijks- en provinciale belangen volgens de belangenstaat en het POL betrokken.

Stap 3: Bij een negatief resultaat van de afweging betekent dat het einde van het initiatief in deze vorm. Bij een positief resultaat is het uitgangspunt dat de voorgenomen ontwikkeling altijd met voldoende kwaliteit wordt uitgevoerd. D.w.z. inpassing en eventuele compensatie van verlies van omgevingskwaliteit. Alleen in combinatie met de kwaliteitsverbeteringen is de ontwikkeling aanvaardbaar. De kwaliteitsverbeteringen maken daarmee onderdeel uit van de ruimtelijke afweging.

Stap 4: Op basis van het gemeentelijke kwaliteitsbeleid wordt de gewenste inpassing, kwaliteitsbijdrage en kwaliteitsverbetering bepaald.

Stap 5: Een onafhankelijke deskundige kwaliteitscommissie adviseert over de kwaliteit van de ontwikkeling inclusief de voorgenomen kwaliteitsverbeteringen.

Stap 6: De gemeente regelt via bestemmingsplan en/of privaatrechtelijke overeenkomst de realisering van de ontwikkeling, de kwaliteitsbijdrage en de kwaliteitsverbetering.

Stap 7: De kwaliteitsverbeteringen worden rechtreeks via het uitvoeren van fysieke maatregelen, of indirect via een financiële kwaliteitsbijdrage aan een kwaliteitsfonds uitgevoerd.

Stap 8: De gemeente controleert de uitvoering van de kwaliteitsverbeteringen en handhaaft de instandhouding.

Stap 9: de gemeente registreert de gegevens ten behoeve van de monitoring.

3 In de Nota Ruimte staat het redeneerschema van de SER-ladder beschreven. Dit houdt in dat ten eerste wordt ingezet op een optimaal gebruik van de reeds beschikbare (of door herstructurering beschikbaar te maken) ruimte. Pas als dat niets oplevert, wordt als tweede gedacht aan de mogelijkheden van meervoudig ruimtegebruik en ten derde aan uitbreiding van het ruimtegebruik.

Deel 2:

Modules voor ontwikkelingen, kwaliteitsbijdragen en kwaliteits-verbeterende maatregelen

6 De kwaliteitsbijdragen bij ontwikkelingen

6.1 Inleiding

Op basis van het POL is een aantal mogelijke ontwikkelingen buiten de contouren in modules uitgewerkt. Het gaat om modules voor:

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

De modules zijn in de navolgende paragrafen beschreven. Ze kunnen integraal door de gemeenten worden overgenomen. Maar ze kunnen ook door de gemeenten op basis van de lokale omstandigheden verder worden uitgewerkt. Daarbij wordt vooral gedacht aan een verdergaande differentiatie naar gebieden. De gemeente kan ook eigen modules toevoegen.

Per module is de hoogte van de kwaliteitsbijdrage aangegeven. Daarbij is aangegeven of het om maatwerk, drempelwaarden of een richtlijn handelt. Eventueel is aangegeven welke soort kwaliteitsverbeterende maatregelen bij de module behoort

6.2 De hoogte van de kwaliteitsbijdragen: maatwerk, richtlijnen en drempelwaarden

In het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt, afhankelijk van de soort ontwikkeling, gewerkt met maatwerk, richtlijnen en drempelwaarden.

Maatwerk

Daar waar sprake is van gebiedseigen ontwikkelingen is in principe inpassing en maatwerk leidend. Alleen voor glastuinbouwbedrijven geldt wegens de gewenste ‘afwaartse beweging’ ook een drempel voor de kwa-

liteitsbijdrage. De gemeenten kunnen op basis van omgevingskwaliteiten en streefbeelden in het gemeentelijke kwaliteitsmenu handvatten geven voor een nadere invulling van het maatwerk.
Bij de niet-gebiedseigen ontwikkelingen is de goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing maatwerk, daarnaast geldt bij deze ontwikkelingen ook een extra bijdrage in de vorm een drempelbijdrage.

Richtlijnen

Daar waar de Provincie de gemeenten een handvat mee wil geven over de hoogte van de kwaliteitsbijdrage of kwaliteitsverbetering is sprake van een richtlijn. Dit betekent dat de gemeente, de richtlijn in gedachten houdend, zelf op basis van argumenten voor een andere invulling kan kiezen. De te bereiken kwaliteit is maatgevend.

Drempelwaarden

In de andere gevallen wordt, naast de goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing, ook gewerkt met drempelwaarden voor extra kwaliteitsbijdragen. De drempelwaarden geven een verplicht minimum aan; de gemeente kan afhankelijk van de lokale omstandigheden daar een opslag bovenop zetten. Op basis van de waarden en kenmerken van de gebieden kan de hoogte van de kwaliteitsbijdrage gedifferentieerd worden. De gemeente kan echter niet voor een lagere bijdrage kiezen. Desgewenst kan de gemeente in haar gemeentelijk kwaliteitsmenu gebruik (blijven) maken van rekenmodellen. Het is dan wel van belang om daarbij de drempelwaarde als ondergrens in het rekenmodel op te nemen.

Er wordt in het Limburgs Kwaliteitsmenu gewerkt met drempels in plaats van een vast bedrag of een rekenmodel zodat gemeenten dit op een eenvoudige wijze kunnen toepassen en daarbij de mogelijkheid behouden om te variëren boven de drempel. Een minimum drempel is noodzakelijk om een substantiële compensatie en kwaliteitsverbetering te realiseren op een vergelijkbaar niveau in Limburg.

Door te werken met drempels kunnen we sturen op gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Zo sturen we met de drempel voor woningbouw op concentratie in stads- en dorpsgebieden. Bij de uitbreiding van glastuinbouw sturen we op concentratie in concentratiegebieden en projectvestigingen. Dit zijn provinciale belangen. In het geval dat er door de regio een eigen beleid wordt ontwikkeld om sturing te geven aan deze doelstelling neemt zij daarmee de verantwoordelijkheid voor dit provinciale belang over. In dat geval kan het verplicht stellen van een drempelwaarde voor deze ontwikkeling worden heroverwogen.

De drempelwaarden zijn bij de verschillende ontwikkelingen zo gekozen dat in het algemeen projectmatige ontwikkelingen er niet door worden gefrustreerd en dat bij solitaire ontwikkelingen vestiging in het buitengebied niet aantrekkelijker wordt dan die in de kernen en op de bedrijventerreinen.

Voor het kwaliteitsmenu is de uitgangssituatie van de grond van belang voor de kwaliteitsbijdrage en de te leveren kwaliteitsverbeteringen. De drempelbedragen en richtlijnen gaan uit van open gronden, d.w.z. gronden zonder bijzondere situaties zoals ernstige bodemsaneringen of aanwezige bebouwing.
Daar waar bijzondere omstandigheden aan de orde zijn en de drempelbedragen tot onevenredige kwaliteitsbijdragen leiden kan in overleg met de Provincie een rekenmodel worden toegepast. De Provincie is in staat en bereid om hierin te ondersteunen. Er is dan sprake van een gezamenlijke overeenstemming tussen Provincie en gemeente over de bijdrage.

Periodiek wordt door de Provincie bezien of de drempelwaarden geactualiseerd dienen te worden. Op deze wijze kan op veranderingen in de maatschappij en de markt worden ingespeeld. De aanpassing is een besluit van Gedeputeerde Staten waarvoor de Statencommissie voor Ruimte en infrastructuur wordt geconsulteerd. De actuele normen worden via het internet gepubliceerd.

6.3 De kosten van de kwaliteitsverbeterende maatregelen; richtlijnen en maatwerk.

Met de kwaliteitsbijdrage moeten de kwaliteitsverbeterende maatregelen worden uitgevoerd. Voor de bepaling van de hoogte van de kwaliteitsbijdrage zijn de richtlijnen en drempels van belang. Voor de te realiseren kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn de kosten bepalend. Voor de kosten van aanleg van natuur en landschap gelden algemene richtlijnen (onder meer van Alterra: Normenboek, natuur, bos en landschap), evenals voor de sloop van stallen en glas. Dit zijn normbedragen. In het algemeen zijn de daadwerkelijke kosten (op basis van voorcalculatie-offerte) uitgangspunt voor de bepaling van de hoogte van de kwaliteitsverbeteringen.

De gemeente kan er voor kiezen om op basis van de ambities in haar beleid te variëren. Als voorbeeld zou in een gebied (P3) waar ontstening en ontglazing zeer gewenst is ervoor kunnen worden gekozen om meer dan alleen de sloopkosten van glas te vergoeden, bijvoorbeeld ook een deel van de waardedaling van de grond. Terwijl in gebieden waar verglazing geen probleem is een lagere bijdrage wordt geleverd. Een soortgelijke benadering kan ook voor andere kwaliteitsverbeterende maatregelen worden gekozen. Er zal echter op gelet moeten worden dat de vergoedingen niet hoger zijn dan de werkelijke totale kosten. Dit ter voorkoming van onterechte staatsteun.

De kosten van de kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn divers. Bedrijfsverplaatsing is relatief kostbaar, landschapsontwikkeling relatief goedkoop. De financiële middelen die ingezet kunnen worden uit de kwaliteitsbijdragen zijn beperkt. De gemeente zal daarom dus bewuste keuzes moeten maken in de uitgaven die zij wil doen voor de kwaliteitsverbeteringen. In samenspraak met de Provincie wordt een pakket van maatregelen afgesproken.

Wanneer de gemeente de beginselen van het Limburgs Kwaliteitsmenu toepast, kan dit betekenen dat er voor een initiatiefnemer sprake is van positieve of negatieve waardeontwikkeling, doordat hij de mogelijkheid krijgt om een woning te realiseren of doordat hij stallen sloopt. Dit kan betekenen dat er fiscale gevolgen zijn voor de initiatiefnemer. Het is daarom aan te raden om tijdig bij een belastingadviseur of de belastingdienst te informeren naar eventuele gevolgen.

6.4 Nieuwe landgoederen

Toelichting nieuwe landgoederen

Het Nederlandse landschap is een cultuurlandschap. Het landschap is gevormd door de inwoners, vaak als werklandschap maar soms ook als plezierlandschap, zonder de economische aspecten uit het oog te verliezen. De landgoederen in Nederland behoren tot de laatste categorie. Waar in Midden- en Oost-Nederland de landgoederen in eerste instantie door adellijke families zijn gesticht, zijn veel landgoederen in Limburg voortgekomen uit de industrialisatie. Rijke ondernemers stichtten landgoederen aan de buitenranden van de steden.

De landgoederen worden in Nederland hoog gewaardeerd, mede omdat veel landgoederen zijn opengesteld voor het publiek. De laatste decennia zijn er echter nauwelijks nieuwe landgoederen gesticht. Het in Nederland gevoerde ruimtelijke ordeningsbeleid ging uit van een scherpe scheiding tussen “stad” en “platteland” en bood geen kansen om nieuwe initiatieven voor groen wonen in het buitengebied te ontwikkelen. Daarmee ontbrak de mogelijkheid om voortbordurend op de hogelijk gewaardeerde culturele traditie nieuwe landgoederen te ontwikkelen, die een bijdrage zouden kunnen leveren aan de ontwikkeling van het platteland en de versterking van natuur en landschap. Op initiatief van onder meer het toenmalige ministerie van LNV hebben de provincies daarom het nieuwe landgoederenbeleid ontwikkeld. In Limburg is gestart met een experimententraject. Naar aanleiding van de ervaringen uit dit experimententraject is het beleid voor nieuwe landgoederen onder de titel “Rood-voor-Groen” in 2005 in de POL-herziening op onderdelen contourenbeleid geïntroduceerd.

Hiermee werd de mogelijkheid geboden om ter versterking van de natuur en landschapskwaliteit een landgoed te ontwikkelen bestaande uit 10 hectare nieuw groen en een gebouw van allure.

De ervaring met het landgoederenbeleid leert dat er regelmatig initiatieven zijn, maar dat relatief weinig initiatieven daadwerkelijk gerealiseerd worden. Omdat we het belangrijk vinden dat deze mogelijkheid om het buitengebied op een positieve manier te ontwikkelen, beter benut kan worden wordt de landgoederenregeling verruimd door ook bestaande gebouwen in aanmerking te laten komen voor de regeling, waarbij uitgegaan wordt van een minimale omvang van 5 hectare nieuw groen in plaats van de 10 hectare die geldt voor een nieuw landgoed.

Voor de nieuwe landgoederen die worden ontwikkeld op een locatie waar nog geen bestaande (woon-) bebouwing aanwezig blijft de eis gelden van circa 10 hectare nieuw groen. In beide gevallen is de kwaliteit van het landgoed leidend of realisatie mogelijk is. De eis dat het landgoed wordt gerealiseerd in de POG vervalt.

De verwachting is dat met deze aanpassingen meer landgoederen daadwerkelijk tot ontwikkeling zullen komen.

Module voor nieuwe landgoederen

Ter versterking van de natuurlijke, landschappelijke, economische en recreatieve functie van het buitengebied kunnen nieuwe landgoederen worden opgericht. De landgoederen hebben kwaliteiten op zichzelf, maar versterken bij voorkeur ook de kwaliteiten van nabijgelegen natuurgebieden, landschappelijk waardevolle gebieden en de uitloopgebieden van de steden. De belangrijkste aspecten aan het landgoed zijn de openbare toegankelijkheid, de herkenbaarheid en uitstraling; de eenheid en allure. Een belangrijk doel van het beleid voor nieuwe landgoederen is het realiseren van nieuw groen en landschap. Het rood op het landgoed dient beperkt te zijn en onderdeel te zijn van het geheel van het landgoed.

Een landgoed heeft een minimale oppervlakte van circa 10 hectare nieuw groen. Maatwerk is daarin mogelijk. Het rood kan verschillende passende functies herbergen. Wanneer deze functie wonen betreft wordt bij een landgoed van circa 10 hectare gedacht aan maximaal 4 wooneenheden in een gebouw van allure of in een samenhangend ensemble. Bij grotere landgoederen is maatwerk mogelijk. De te bereiken kwaliteit staat daarbij voorop.

Als variant kunnen bij bestaande (woon)gebouwen, zoals voormalige boerenbedrijven, landgoederen worden gevormd met een oppervlakte van minimaal 5 hectare nieuwe natuur. Daarbij kan een passende functionele invulling van de gebouwen worden gezocht. Wanneer dat wonen is, geldt ook hier een maximum van 4 woningen bij 5 hectare nieuwe natuur. Enige uitbreiding van de bestaande bebouwing is mogelijk. De te bereiken kwaliteit staat ook hier voorop.

Landgoederen zijn over het algemeen sterk verbonden met de lokale situatie. Het is dan ook aan de gemeente om op het lokale niveau verder invulling aan deze ontwikkeling te geven.
Om de recreatieve en uitloopfunctie van het landgoed voor de omgeving te garanderen is openstelling van 90% van het landgoed vereist.

Op basis van het POL is vestiging van een landgoed in het dynamisch landbouwgebied (P5B, landbouwontwikkelingsgebieden en concentratiegebieden glastuinbouw) niet mogelijk. In de EHS (P1) is maatwerk aan de orde in overleg met de Provincie.

Normering nieuwe landgoederen

De kwaliteiten worden in principe alle op het landgoed gerealiseerd. Als richtlijn gelden de in onderstaande tabel opgenomen normeringen voor het ontwikkelen van landgoederen. Daarbij zijn de te bereiken kwaliteiten belangrijker dan de exacte oppervlakte.

Landgoederen	Tegenprestatie per eenheid	Tegenprestatie in €	Nieuw Groen (ha)
Nieuwe bebouwing, max. 4 wooneenheden	per landgoed	N.v.t.	Ca.10
Bestaande bebouwing, max. 4 wooneenheden	per landgoed		5
Meer dan 4 wooneenheden	per extra eenheid		2,5

Aandachtpunten

De gemeente kan in haar structuurvisie aangeven waar landgoederen wel en niet gevestigd kunnen worden. Bij voorkeur versterken de landgoederen de ruimtelijke, landschappelijke en natuurlijke structuur. In de structuurvisie, het beeldkwaliteitplan of een ander beleidsdocument kunnen de specifieke lokale randvoorwaarden van een landgoed worden geregeld. Voor de ontwikkeling van een landgoed kunnen de richtlijnen van de Natuurschoonwet (NSW) als handreiking worden gebruikt.

De Provincie beschikt over kennis en ervaring op het gebied van landgoederen en kan de gemeente behulpzaam zijn bij de ontwikkeling van landgoederen.

De module is ook van toepassing binnen het stedelijke gebied, zowel in P2, P3 als P8. *Waar dit aan de orde is geldt de module ook in de P1 in het stedelijk gebied.*

6.5 Gebiedseigen recreatie en toerisme

Toelichting gebiedseigen recreatie en toerisme

De toeristische sector is voor Limburg een belangrijke sector. Voor de sector is de landschappelijke kwaliteit van groot belang. Het landschap vormt een trekker voor vele toeristen en vormt het aantrekkelijke decor waarin ook Limburgers graag recreëren. Het behoud en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten is dan ook van belang voor de sector zelf. De sector heeft er dus mede belang bij om, ten behoeve van de kwalitatieve verbetering van het recreatief toeristisch product, bij nieuwvestiging en uitbreiding van recreatieve en toeristische functies te zorgen dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit verbeterd wordt. Regionaal worden ruimtelijke toeristisch recreatieve visies opgesteld. Deze vormen de basis voor de uitwerking van het gemeentelijke kwaliteitsbeleid.

Module voor gebiedseigen recreatie en toerisme

Voor de uitbreiding van bestaande en de vestiging van nieuwe R&T-bedrijven geldt een kwaliteitsbeleid. Dit houdt in, dat ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Omdat in de recreatieve en toeristische sector een grote verscheidenheid aan functies en verschijningsvormen voorkomt wordt hier een gedifferentieerd kwaliteitsbeleid gevoerd.

Niet commerciële voorzieningen

Kleinere – niet commerciële – recreatieve en toeristische voorzieningen zoals picknickplaatsen, recreatieve parkeerplaatsen, gemeentelijke sportparken, trapveldjes, speelvoorzieningen etc. vallen niet onder dit beleid. Voor deze voorzieningen geldt het normale planologische regime met een goede ruimtelijke en landschappelijke basisinpassing

Gebiedseigen recreatief toeristische voorzieningen

Voor recreatieve en toeristische voorzieningen die gebiedseigen zijn in het buitengebied staat de inpassing en de (verbetering van de) kwaliteit op de locatie van de ontwikkeling zelf voorop. Er moet een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing geleverd worden. Het gaat hier dan om voorzieningen die afhankelijk zijn van een ligging in het buitengebied en die ontwikkeld worden met een groene inrichting. Voorbeelden zijn campings, golfbanen en bungalowparken. Hierbij dient een ruime parkachtige setting te worden gecreëerd, die kan bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied. Om te borgen dat deze projecten een voldoende groen karakter hebben wordt de toepassing van een minimumverhouding groen ten opzichte van rood geadviseerd. Hiervoor is een richtlijn gegeven.

Normering gebiedseigen recreatie en toerisme

Voor de gebiedseigen Recreatie en Toerisme ontwikkelingen geldt het bereiken van een groen karakter en voldoende ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling en de directe omgeving als uitgangspunt. Er dient altijd een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd. Daar waar de ontwikkeling zelf weinig nieuw groen met zich meebrengt dient dit via de realisatie van nieuw groen te worden gecompenseerd. Als richtlijn kan hier een verhouding van circa 1:5 worden aangehouden. Inclusief inpassing levert de ontwikkeling circa 5 keer zoveel nieuw groen op als nieuw rood en grijs. Het groen wordt daarbij passend bestemd en beschermd. Bij voorkeur vindt de compensatie binnen de ontwikkeling of in de directe omgeving plaats. In het gemeentelijke kwaliteitsmenu wordt de regeling uitgewerkt.

Recreatie en toerisme	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Nieuw groen
Gebiedseigen 'rood' (bv. bungalowpark)	m^2 verhard en bebouwd	Oppervlakte factor 5

Aandachtspunten

De Provincie vraagt de gemeenten om een (regionale)ruimtelijke recreatie & toerisme visie op te stellen, met aandacht voor de ruimtelijke vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden voor openlucht en verblijfsrecreatie. Dit beleid kan een goede basis vormen voor de planologische beoordeling voorafgaande aan de toepassing van het kwaliteitsmenu.
Het beleid is ook van toepassing binnen de begrenzing stedelijke dynamiek in de perspectieven P2 en P3. In perspectief P8 is de gemeente vrij om een kwaliteitsbeleid voor recreatie en toerisme uit te werken.

Nieuwe solitaire recreatiewoningen en nieuwe solitair gelegen gebouwen met vakantieappartementen zijn planologisch te beschouwen als woningen. Zij kunnen alleen worden gerealiseerd op locaties waar ook woningen kunnen worden gerealiseerd. Ook in het kwaliteitsmenu worden zij gelijk behandeld. De module voor solitaire woningbouw is van toepassing. Bij de invulling van voormalige agrarische bebouwing is de VAB regeling van toepassing.

6.6 Niet gebiedseigen recreatie en toerisme

Toelichting niet gebiedseigen recreatie en toerisme

De sector recreatie en toerisme kent een grote verscheidenheid aan verschijningsvormen. Naast de ontwikkelingen die enkel een plaats kunnen vinden in het buitengebied zoals campings, golfbanen, openluchtrecreatie en bungalowparken is er een toenemende vraag vanuit de markt om ook recreatief toeristische voorzieningen in het buitengebied mogelijk te maken die niet gebiedseigen zijn aan het buitengebied. Daarbij gaat het om voorzieningen als hotels, restaurants en wellnescentra, maar ook om grotere ontwikkelingen als overdekte skibanen, deels overdekte pretparken, overdekte speeltuinen, cartingbanen en grootschalige leisure ontwikkelingen. Voor deze functies die niet gebonden zijn aan het buitengebied geldt dat deze in eerste instantie in de kern of het stedelijke gebied een plaats dienen te krijgen.

Module voor niet gebiedseigen recreatie en toerisme

Bij de ontwikkeling van niet gebiedseigen recreatie in het buitengebied dient er niet alleen een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing plaats te vinden, maar ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Dit ter compensatie van de inbreuk die door de ontwikkelingen wordt gedaan in het buitengebied. De functie had immers ook binnen een kern of de stadsregio een plaats kunnen krijgen.

Normering voor niet gebiedseigen recreatie en toerisme

Voor de nieuwvestiging of uitbreiding van niet gebiedseigen, meer rode R&T ontwikkelingen geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 25 per m2 bruto vloeroppervlakte. De gemeente kan op basis van deze minimumhoogte een eigen benadering of berekeningswijze gebruiken, afhankelijk van de lokale situatie.

Recreatie en toerisme	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Kwaliteitsbijdrage in €
Niet-gebiedseigen 'rood' (bv. horeca)	m^2 b.v.o.[4]	€ 25
Grootschalige leisure	M^2 b.v.o.	€ 25

4 Bruto vloeroppervlakte

Aandachtspunten

Zoals aangegeven zijn dit functies die een plaats kunnen krijgen binnen de kernen of in perspectief P8 binnen de POL aanduiding “stedelijke dynamiek”. Daarom staan we voor de vestiging van deze functies op die locaties geen kwaliteitsbijdrage voor. Maar uiteraard geldt hier wel een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. In de perspectieven P2 en P3 binnen de grenzen stedelijke dynamiek is de module wel van toepassing.

Bij hergebruik van vrijkomende bebouwing is de toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu niet aan de orde, zolang er geen onbebouwde gebiedsdelen qua bestemming worden omgezet naar bebouwing. In de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (VGK) is het beleid met betrekking tot Vrijkomende (agrarische) bebouwing nader omschreven op blz. 31 en 52.

Op kaart 5h van POL2006, en op blz. 80 en 81 van de POL-aanvulling VGK zijn de speerpuntgebieden Toerisme en recreatie aangeduid en de provinciale visie dienaangaande verwoord en deels geherformuleerd. De aanduiding speerpunt gebied heeft een planologische beleidsmatige betekenis. De Provincie ziet hier bij voorkeur een aantal recreatieve toeristische ontwikkelingen landen. Daarmee hebben de gebieden een enigszins afwijkende doelstelling van het overige landelijke gebied. De onderliggende POL perspectieven zijn echter gewoon van kracht. De speerpunten zijn niet ruimtelijk begrensd.
Om de voorgestane ontwikkeling van deze gebieden goed vorm te geven zouden de gebieden moeten worden uitgewerkt in gemeentelijke of regionale gebiedsplannen. Daarin kunnen de doelen en de begrenzing worden uitgewerkt. Op deze wijze kan er voor de gebieden ook een basis zijn om ze als gebiedsontwikkeling te behandelen. Voor gebiedsontwikkelingen geldt als regel dat deze niet onder het Limburgs Kwaliteitsmenu vallen, maar dat de uitgangspunten, zoals de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied integraal onderdeel van het plan vormen.

Leisure- en horeca-activiteiten als centrumvoorzieningen op grotere recreatieparken worden niet als zelfstandige ontwikkeling gezien, maar vormen onderdeel van het gehele park. Hiervoor geldt dan ook het beleid voor het gehele park, zoals beschreven in de voorgaande module: “gebiedseigen recreatie en toerisme”.

Nieuwe solitaire recreatiewoningen en nieuwe solitair gelegen gebouwen met vakantieappartementen zijn planologisch te beschouwen als woningen. Zij kunnen alleen worden gerealiseerd op locaties waar ook woningen kunnen worden gerealiseerd. Ook in het kwaliteitsmenu worden zij gelijk behandeld. De module voor solitaire woningbouw is van toepassing. Bij de invulling van voormalige agrarische bebouwing is de VAB regeling van toepassing.

6.7 Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding

Toelichting agrarische nieuwvestiging en uitbreiding

De agrarische sector maakt al sinds mensenheugenis onderdeel uit van het Nederlandse landschap en heeft grote delen van ons landschap gevormd. Door de verdergaande mechanisering en schaalvergroting in de (internationale) landbouw worden ook de landbouwbedrijven in onze Provincie gedwongen mee te groeien om hun positie te kunnen behouden. Dat betekent dat er bedrijven zullen verdwijnen, maar ook dat overblijvende bedrijven zullen groeien.

De wens om te groeien kan op gespannen voet staan met de wens om de kwaliteit van het bestaande landschap te behouden. Met name grootschalige bedrijven kunnen een inbreuk in het landschap vormen. Om zowel de ontwikkeling van landbouwbedrijven te blijven faciliteren alsook de kwaliteit van het landschap te verbeteren worden landschappelijke maatregelen en eventueel verdergaande kwaliteitsverbeterende maatregelen gevraagd van agrarische bedrijven die willen uitbreiden of die zich nieuw willen vestigen.

Voor bedrijven in de intensieve veehouderij en in de glastuinbouw geldt daarbij een concentratiebeleid. Niet grondgebonden bedrijven worden gestimuleerd om zich zo veel mogelijk in concentratiegebieden, projectvestigingsgebieden glastuinbouw en landbouwontwikkelingsgebieden (perspectief 5b) te vestigen. *Het POL en het reconstructieplan geven aan waar nieuwvestiging en uitbreiding voor de verschillende bedrijfssoorten mogelijk is*. Het kwaliteitsbeleid voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding is een vervolg op het BOM+ beleid.

Module voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding

De module voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven is van toepassing op agrarische bedrijven, agrarische hulp- en nevenbedrijven, boomkwekerijen, paardenhouderijen en hoveniersbedrijven e.d. Specifiek voor glastuinbouwbedrijven geldt aanvullend op deze module, de module uitbreiding glastuinbouw. Anders dan bij de andere modules van het Kwaliteitsmenu geldt hier dat de module ook van toepassing is bij bebouwing waar geen bestemmingsplanwijziging van toepassing is. (zie paragraaf 1.1 voetnoot)

Nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven is alleen toegestaan na een positieve ruimtelijke afweging en onder voorwaarde dat de agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering. Bij nieuwvestiging dient de agrariër aan te tonen dat zijn bedrijf – op (korte) termijn- volwaardig is. De kwaliteitsverbetering is maatwerk op basis van aard en omvang van de ontwikkeling en de waarde van de omgeving.

Als basis geldt voor elke ontwikkeling met betrekking tot bouwen, bouwwerken en verharding van agrarische bedrijven dat:

- de ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inrichtingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing);
- er ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater, waarbij afhankelijk van de situatie dit infiltratie of retentie kan zijn.

In geval van:

- nieuwvestiging (inclusief omschakeling) of,
- overschrijding van de referentiemaat (zie de handreiking RO) of,
- ontwikkeling in gebieden met méér dan alleen agrarische waarde volgens het bestemmingsplan (landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarde),

geldt naast de basis ook een aanvullende kwaliteitsverbetering. Onderdeel van deze kwaliteitsverbetering is bijvoorbeeld sloop van bebouwing, aanleg van nieuwe natuur of landschap en andere kwaliteitsverbeterende maatregelen. Indien aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen aan de orde zijn, dient in ieder geval de volledige kavel te worden ingepast (bij het basispakket hoeft alleen de uitbreiding ingepast te worden).
Bij nieuwvestiging zal er dus naast het basispakket (water) en een volledige inpassing ook altijd een kwaliteitsverbetering in de vorm van sloop van bebouwing of aanleg van natuur of landschap aan de orde zijn.

Normering voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding

De inpassingen en kwaliteitsbijdrage zijn in hoge mate maatwerk. De aard, grootte en vorm van de ontwikkeling tezamen met de waarden van de omgeving zijn hierin leidend. Verder wordt verwezen naar de geactualiseerde voorbeeldensite op www.limburg.nl.
Bij landschappelijke inpassing kan gewerkt worden met het landschapskader Noord- en Midden-Limburg en de landschapsvisie Zuid-Limburg. Geadviseerd wordt om, afhankelijk van de lokale situatie een minimumbreedte voor de inpassing op te nemen.

	Het oprichten van *nieuwe bouwwerken*, bebouwing en verharding binnen de vigerende agrarische bouwkavel	Uitbreiding onder de referentiemaat binnen een bestemming 'puur' agrarische gebied	Uitbreiding onder de referentiemaat binnen een bestemming 'agrarisch met waarden'	Uitbreiding boven de referentiemaat ongeacht de omliggende bestemming	Nieuwvestiging/ omschakeling
Landschappelijke en ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing, *bouwwerken* en verharding.	+	+	+	+	+
Voorzieningen ter voorkoming van problematiek hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/ verharding. Afhankelijk van de situatie kan dat infiltratie of retentie zijn	+	+	+	+	+
Kwaliteitsverbeterende maatregelen zoals sloop,de aanleg van natuur, landschap of andere ruimtelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen	-	-	+	+	+

+ verplicht

- niet verplicht

Aandachtspunten

In de module landbouw is het in het algemeen wenselijk om de ontwikkelingen en de kwaliteitsverbeterende maatregelen zo veel mogelijk op de ontwikkelingslocatie te koppelen aan de effecten van de locatieontwikkeling. De maatregelen (inpassing etc.) vinden op het bedrijf zelf plaats of in de directe omgeving (sloop, aanleg natuur etc.). Bij landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's), concentratiegebieden én bij projectvestigingsgebieden is inpassing op gebiedsniveau mogelijk, bijvoorbeeld aan de randen van de gebieden. Bij projectvestigingsgebieden moet overigens ook rekening worden gehouden met infrastructuur en gemeenschappelijke voorzieningen.

Wanneer het niet mogelijk of beleidsmatig wenselijk is om de voorzieningen ter plekke uit te voeren kan dit ook elders gebeuren. Waarbij het voor het draagvlak van belang is om de voorkeursvolgorde aan te houden dat als eerste wordt gekeken naar directe fysieke maatregelen op de kavel(s), daarna naar directe fysieke maatregelen in de omgeving en als laatste naar een bijdrage in fondsen. Daarbij kan de geldelijke waarde van de normaal gebruikelijke inpassing van de bouwkavel gebruikt worden als bijdrage aan het fonds of de ontwikkeling elders. Door de gemeente kan deze waarde bepaald worden.

Wanneer sprake is van bedrijven die worden verplaatst naar een ontwikkelingsgebied, kan voor de versteningswinst naar sloop op de oude locatie worden gekeken, *mits deze sloop niet door middel van subsidies of andere regelingen al wordt gerealiseerd*. Naast het vastleggen van de kwaliteitsverbetering middels aanpassing van het bestemmingsplan is ook aanpassing van de milieuvergunningen aan de orde.

Het kleinschalig kamperen (kamperen bij de boer) is onderdeel van het verbrede agrarische bedrijf. Het vindt plaats op of aansluitend aan de bouwkavel. Op Kamperen bij de Boer, zowel binnen als aansluitend aan de bouwkavel, is de module agrarische nieuwvestiging en uitbreiding van toepassing.
In het heuvelland (Nationaal Landschap Zuid Limburg) geldt daarbij de voorwaarde dat de ontwikkeling moet passen binnen een visie die de regio of gemeente voor recreatie en toerisme en meer specifiek het kamperen heeft opgesteld (zie 6.5.). Het ontwikkelen van kamperen bij de boer binnen de EHS (P1) is niet mogelijk.

De module voor agrarische bedrijven geldt (evenals de voorganger BOM+) ook binnen de grenzen stedelijke dynamiek in de perspectieven P2, P3 en P8 zoals deze in het POL staan aangegeven.

Als ondersteuning bij de ontwikkeling en uitvoering van het beleid zijn op de provinciale website aanvullende documenten aanwezig. O.a.: wordt de gemeenten een aantal zaken meegegeven:

- *het geactualiseerde bedrijfsontwikkelingsplan als instrument om voorgenomen ontwikkelingen te kunnen beoordelen;*
- *de geactualiseerde voorbeeldensite;*
- *veelgestelde vragen en tips.;*

6.8 Uitbreiding glastuinbouw

Toelichting

De glastuinbouw is in Nederland een belangrijke agrarische sector. In Noord- en Midden-Limburg is de bedrijfstak sterk aanwezig. Door nieuwvestiging van bedrijven en door omschakeling van bedrijven heeft een grote verspreiding van glastuinbouwbedrijven plaatsgevonden.
Het streven van de Provincie is er op gericht om de concentratie in concentratie- en projectvestiginsgebieden verder te stimuleren. Gelijktijdig wordt beoogd om een geleidelijke afbouw op minder duurzame locaties elders te realiseren.

Voor solitair glas, *glastuinbouw gelegen buiten de concentratie- en projectvestigingsgebieden,* wordt aanvullend op de module 'agrarische nieuwvestiging en uitbreiding' ingezet op een specifieke regeling voor de sector. Bij uitbreidingen dient een extra kwaliteitsverbeterende maatregel te worden geleverd. Deze bestaat uit de sloop van solitair glas elders. Via deze module wordt tevens tegemoet gekomen aan de afspraken die gemaakt zijn door IPO, VROM en LNV omtrent de stimulering van sanering van ongewenste bebouwing.

Module voor uitbreiding glastuinbouw

Nieuwvestiging is buiten de concentratiegebieden en projectvestigingen glastuinbouw niet mogelijk op basis van provinciaal beleid. Uitbreiding van glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden (P1 en P2) is uitgesloten. In de overige gebieden, met uitzondering van de concentratiegebieden en projectvestigingen glastuinbouw, is bij uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven boven de referentiemaat[5] van 3 hectare netto glasopstand, en in P3 altijd, de module voor de uitbreiding van glastuinbouw aan de orde. Aanvullend op de toepassing van de module 'agrarische nieuwvestiging en uitbreiding' (paragraaf 6.7) dient een extra kwaliteitsverbetering te worden gerealiseerd bestaande uit de sloop van solitair gelegen glasopstanden.

Normering uitbreiding glastuinbouw

Bij de uitbreiding van glastuinbouwbedrijven buiten de concentratie- en projectvestigingsgebieden geldt (in P3 altijd, en in de overige gebieden bij uitbreidingen boven de 3 hectare netto glas) boven op de landschappelijke en ruimtelijke inpassing en de afkoppeling van hemelwater als gevolg van de toepassing van de module "Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding" een extra kwaliteitsverbetering. Deze bestaat uit de sloop van 2 vierkante meter (in onbruik zijnd) verspreid liggende glasopstanden buiten de concentratie en projectvestigingsgebieden voor elke vierkante meter uitbreiding. De betreffende gemeenten stellen hiervoor een regeling op. Voorwaarden voor de regeling zijn dat:

5 De referentiemaat is opgenomen in de handreiking RO van de provincie Limburg.

- de gemiddelde verhouding voor uitbreiding en sloop in netto vierkante meters glasopstand in de regeling 1:2 is;
- er gedifferentieerd kan worden in de gemeentelijke regeling in verband met grootte van de kassen en de landschappelijke en natuurlijke waarden van de omgeving. De gemiddelde verhouding blijft echter 1:2;
- de sloop van glas in de landschappelijk en natuurlijk waardevolle gebieden sterker kan worden gestimuleerd dan in de gebieden met weinig waarden.

De Provincie zal zich bovendien inzetten om de sloop van in onbruik geraakt verspreid glas buiten de concentratie- en projectvestigingsgebieden verder te ondersteunen middels aanvullende regelingen die in overleg met de sector worden opgezet. Hierover worden nadere afspraken gemaakt met de betreffende gemeenten en de sector.

Aandachtpunten

De module voor glastuinbouw is niet van toepassing in Zuid-Limburg, omdat in Zuid-Limburg geen vestiging of uitbreiding van glastuinbouw mogelijk is. Een nadere onderbouwing is te vinden in de notitie provinciale glasregeling. De module is, evenals die voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding ook van toepassing binnen de grenzen stedelijke dynamiek in de perspectieven P2, P3 en P8 zoals die in het POL staan aangegeven.

Bij voorkeur worden de vierkante meters te slopen glas gevonden in de meer kwetsbare gebieden P2, P3 en P4. Bij uitbreiding van een bedrijf komt ook vaak sloop en vervanging van de bestaande glasopstanden voor. Dit telt niet mee voor de glasregeling, daar gaat het om de netto uitbreiding aan vierkante meters glas.

6.9 Uitbreiding bedrijventerreinen

Toelichting

De ruimtelijke ordening, gericht op ontvlechting van functies en het toenemende milieubewustzijn met de daaruit voortvloeiende milieuregels hebben er, samen met rationalisatie en de toenemende transportbehoefte van bedrijven, voor gezorgd dat bedrijven zich steeds meer op aparte bedrijventerreinen vestigen. Door het vertrek van bedrijven uit steden en dorpen, door vertrek van bedrijven vanaf het platteland, alsmede door de autonome ontwikkeling van de sector is er een afnemende maar vrijwel continue behoefte aan bedrijventerreinen.

Beschikbaarheid van ruimte is een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven, diensten en detailhandel. Vanwege werkgelegenheids- en welvaartsaspecten dienen bedrijven voldoende vestigingsruimte te hebben. Daar staat tegenover dat bedrijventerreinen een beslag leggen op de schaarse ruimte in het buitengebied. Mede doordat de grond voor (nieuwe) bedrijventerreinen vaak relatief goedkoop is, wordt er snel gekeken naar uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen en aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik verdienen herstructurering en revitalisering van bestaande en verouderde bedrijventerreinen de voorkeur. De rijksoverheid heeft daarom bij de afweging ten aanzien van de uitbreiding van bedrijventerreinen de SER-ladder geïntroduceerd. Deze SER ladder heeft de provincie Limburg overgenomen in het provinciale omgevingsbeleid.

Module voor uitbreiding van bedrijventerreinen

Uitbreiding van bedrijventerreinen in het buitengebied is alleen mogelijk onder voorwaarde dat een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd. De kwaliteitsbijdrage komt bovenop de goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. De kwaliteitsbijdrage dient ter compensatie van het verlies aan waarden in het buitengebied die door de ontwikkeling wordt veroorzaakt. Voor de kwaliteitsbijdrage wordt een drempelwaarde gegeven. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet voor realisering van groen, natuur, landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie. *(niet zijnde de inpassing)*

Normering uitbreiding bedrijventerreinen

Voor de uitbreiding van bedrijventerreinen buiten de contour geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 5 per m2 bedrijventerrein (exploitatiegebied). De goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het terrein maakt geen onderdeel uit van de kwaliteitsbijdrage. Deze dient aan additionele kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden besteed. De gemeente kan de kwaliteitsbijdragen op basis van lokale ervaringen verhogen.

Bedrijventerrein	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Kwaliteitsbijdrage in €
Bedrijventerrein	m^2 bestemd bedrijventerrein	€ 5

Aandachtspunten

In Zuid-Limburg wordt, buiten de stedelijke gebieden niet voorzien in de uitbreiding van bedrijventerreinen. Dit in verband met de waarden van het nationaal landschap en de bufferzones. Daarom is deze module hier niet van toepassing. De module is wel van toepassing in de perspectieven P2 en P3 binnen de begrenzing stedelijke dynamiek, zowel in Zuid- als in Noord- en Midden-Limburg.

In Noord- en Midden-Limburg waren nog niet alle bedrijventerreinen voorzien van een contour in de contourenatlas. Dit is bij de vaststelling van het Limburgs Kwaliteitsmenu nu wel het geval.

De bijdrage in deze module uitbreiding bedrijventerreinen is gebaseerd op de compensatiegedachte. Daarbij wordt via de mogelijkheden van de Grondexploitatiewet een bijdrage gevraagd ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij uitbreidingen van bedrijventerreinen kan de gemeente daarnaast aanvullend gebruik maken van de mogelijkheden van de Grondexploitatiewet om bijdragen te vragen voor (andere) ruimtelijke ontwikkelingen. Daarmee wordt inzet voor leefbaarheid, herstructurering, revitalisering etc. mogelijk. Deze bijdragen maken evenwel geen onderdeel uit van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De gemeente kan in het gemeentelijke kwaliteitsbeleid aanvullende regels opnemen. Zo kan bij bestaande onbebouwde bedrijfsbestemmingen een bijdrage worden gevraagd wanneer hier een bestemmingswijziging plaatsvindt die het mogelijk maakt nieuwe bebouwing op te richten

6.10 Uitbreiding solitaire bedrijven in het buitengebied

Toelichting

Niet alle bedrijven zijn gevestigd op een bedrijventerrein. Door omschakeling en/of gegroeid vanuit een kleine eenmanszaak of familiebedrijf bevindt zich in het buitengebied ook een aantal solitaire bedrijven, die we in hun huidige omvang en activiteiten daar niet zouden toelaten indien ze zich nieuw zouden willen vestigen. Voor deze solitaire, niet aan het buitengebied gebonden, bedrijven die gelegen zijn in het buitengebied staan we een kwalitatieve benadering voor. Dit als vervolg op de regeling zoals deze was opgenomen in de provinciale handreiking RO. Bij uitbreiding van solitaire bedrijven in het buitengebied zal in de ruimtelijke afweging als eerste naar de mogelijkheid van verplaatsing naar een bedrijventerrein moeten worden gekeken. Ook dient de SER ladder te worden doorlopen. Pas als dit geen oplossing biedt, kan onder de voorwaarde van een kwaliteitsverbetering, naar een uitbreiding ter plaatse worden gekeken.

Module uitbreiding solitaire bedrijven in buitengebied

De uitbreiding van bestaande bedrijven in het buitengebied is alleen mogelijk onder strikte voorwaarden. Indien blijkt dat er geen andere mogelijkheden zijn dan uitbreiding ter plekke, dan is uitbreiding alleen mogelijk wanneer naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing ook een kwaliteitsbijdrage geleverd wordt. Via deze kwaliteitsbijdrage wordt de ingreep in het buitengebied gecompenseerd. Voor de hoogte van de kwaliteitsbijdrage wordt een drempelwaarde gegeven.

Normering uitbreiding bedrijfsterrein (solitair) in het buitengebied

Voor solitaire bedrijven in het buitengebied, waarbij een uitbreiding kan worden toegestaan, geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 35 per m2 nieuw bestemd bedrijfsterrein. De gemeente kan op basis van deze algemeen geldende minimumhoogte een eigen benadering of berekeningswijze gebruiken, afhankelijk van de locale situatie. Uitgangspunt hierbij is de bestemming “bedrijven” waarbij binnen deze bestemming bouw, opslag, transport, etc. plaats kan vinden.

Bedrijventerrein	**Kwaliteitsbijdrage per eenheid**	**Kwaliteitsbijdrage in € (drempel)**
Bedrijfsterrein - solitair	m^2 bestemd bedrijfsterrein.	€ 35

Aandachtpunten

De module uitbreiding solitaire bedrijven in het buitengebied is van toepassing in het buitengebied buiten de contouren. Binnen de begrenzing ‘stedelijke dynamiek’ geldt de module in de perspectieven P2 en P3.

In het provinciale ruimtelijke beleid zoals dat in het POL is opgenomen, wordt geen mogelijkheid geboden voor de vestiging van nieuwe solitaire bedrijven in het landelijk gebied. Een uitzondering is mogelijk voor bedrijven die zich vestigen in VAB’s, (Vrijkomende Agrarische Bedrijven), waar de mogelijkheid bestaat om – binnen de bestaande gebouwen - passende functies te vestigen. De spelregels hiervoor staan in de provinciale handreiking ruimtelijke ontwikkeling.

De gemeente kan het gemeentelijke kwaliteitsbeleid aanvullende regels opnemen. Zo kan bij bestaande onbebouwde bedrijfsbestemmingen een bijdrage worden gevraagd wanneer hier en bestemmingswijziging plaatsvindt die het mogelijk maakt nieuwe bebouwing op te richten.

6.11 Nieuwe (solitaire) woningbouw

Toelichting

Woningen dienen in principe binnen de contouren te worden gebouwd zodat het buitengebied gevrijwaard wordt van verdere verstedelijking en verstening. In de praktijk van de afgelopen jaren is dit beleid in eerste instantie vormgegeven door middel van het Contourenbeleid: binnen de contouren kan gebouwd worden, daarbuiten niet. Uit een evaluatie van het beleid in 2004 is echter gebleken dat de contouren te 'hard' waren. Het bleef wenselijk het bouwen van een beperkt aantal woningen in het buitengebied onder een aantal duidelijke voorwaarden toe te staan. De bevindingen uit die evaluatie hebben mede geleid tot het ontwikkelen van het VORm-beleid in de 'POL- herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg uit 2005'. Inmiddels heeft de Provincie veel ervaring opgedaan met het VORm-beleid. De resultaten van de eerste twee jaar VORm-beleid zijn beschreven in de Monitor en Evaluatie van VORm in oktober 2007 en hebben als inspiratie gediend voor de module 'nieuwe (solitaire) woningbouw' en de module 'projectmatige woningbouw in uitleggebieden' van het kwaliteitsmenu.

Module voor solitaire woningen

De module is een vervolg op het in Limburg gevoerde VORm-beleid. Het beleid is van toepassing op die gevallen waarin de bestemming van een perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Of indien op een woonbestemming via bestemmingswijziging een nieuwe woning (extra) kan worden gebouwd. Deze ontwikkeling is alleen mogelijk indien ze per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Om invulling te geven aan deze voorwaarde zal ter plaatse sprake moeten zijn van kwaliteit, maar dient ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Voor de hoogte van de kwaliteitsbijdrage is een drempelwaarde gegeven.

De bestemmingswijziging is alleen mogelijk op een locatie binnen een bestaand lint of cluster of aansluitend aan de contour[6]. Het bouwen van solitaire woningen "in het vrije veld" blijft uitgesloten, met uitzondering van de nieuwe landgoederen. De woningen dienen te passen in de regionale woningbouwafspraken en de afspraken met betrekking tot Ruimte voor Ruimte.

6 Wanneer reeds aansluitend aan de contour een uitbreiding heeft plaatsgevonden kan hier, wanneer dit uit ruimtelijk planologisch oogpunt wenselijk is, op aangesloten worden. Er is dan weliswaar strikt formeel geen sprake meer van aansluitend aan de contour, maar sprake van aansluitend aan bebouwing die op de contour aansluit. De ruimtelijke kwaliteit staat hier voorop.

Normering nieuwe (solitaire) woningbouw

Het uitgangspunt voor de kwaliteitsbijdrage is dat de bouw plaatsvindt op onbebouwde grond op locaties waar de ontsluiting (hoofdinfrastructuur) reeds aanwezig is en kosten van bouw- en woonrijp maken relatief laag zijn (betreffen vooral huisaansluitingen). Om het bouwen van woningen in het buitengebied niet te stimuleren adviseren wij de gemeenten om de kwaliteitsbijdrage per gemeente af te stemmen op het lokale prijsniveau. Dat betekent dat in 'dure' gemeenten een hogere kwaliteitsbijdrage wordt gevraagd dan de drempelwaarde. Voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen in het buitengebied geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 100 per m2 uitgeefbare grond/nieuwe woonbestemming. Voor appartementen geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 125 per m2 bruto vloeroppervlak.

Woningbouw - kleinschalig (geen infra)	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Kwaliteitsbijdrage in €
Woningbouw	m^2 uitgeefbaar kavelopp.	€ 100
Appartementenbouw	m^2 uitgeefbaar b.v.o.[7]	€ 125

Aandachtspunten

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is voor solitaire woningbouw niet van toepassing op de volgende gevallen: het splitsen van woningen, het invullen van Voormalige Agrarische Bedrijven (VAB's) middels woningen in overeenstemming met de Handreiking RO, het inpandig bouwen of het aanbouwen van 1 zorgwoning (kangoeroewoning) voor een familielid of naaste op het perceel van de huidige woning van de initiatiefnemer. De handreiking RO kan voor deze gevallen uitkomst bieden. De gemeente kan hier in het gemeentelijke kwaliteitsmenu wel een eigen invulling aan geven.

Voor de bouwkavel is geen ondergrens meer opgenomen. Dit om de gemeenten de gelegenheid te geven om zelf de maten van de bouwkavels te bepalen en daarmee een goede afstemming op de lokale situatie te bewerkstelligen.

De module is van toepassing op het buitengebied van Limburg. Binnen de begrenzing stedelijk gebied is de module alleen van toepassing in P2 en P3.

7 Bruto vloeroppervlakte

6.12 Nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw

Toelichting

We maken onderscheid tussen de solitaire woningbouw uit paragraaf 6.11 en uitbreidingsgebieden voor woningbouw, de zogenaamde uitleglocaties. Gezien de demografische ontwikkelingen voorzien wij uitleglocaties (buiten de contour) alleen nog in Noord- en Midden-Limburg. Uitleglocaties vervullen een belangrijke rol in de volkshuisvestelijke taak van de gemeenten. Naast woningen krijgen ook andere maatschappelijk functies hier een plaats. Zoals groen, wateropvang, sport en ontspanning, winkels en maatschappelijke bebouwing. Voor de uitleglocaties worden nieuwe voorzieningen en infrastructuur aangelegd.
De uitleggebieden vormen voor de gemeenten ook het middel om maatschappelijke opgaven en opgaven op het gebied van leefbaarheid en herstructurering mogelijk te maken. Maar dit blijft buiten de reikwijdte van het kwaliteitsmenu. Het Limburgs Kwaliteitsmenu richt zich voor deze gebieden specifiek op de compensatie van het de verloren waarden van het buitengebied.

Module voor nieuwe uitbreidingsgebieden woningbouw.

Uitleglocaties kunnen enkel aansluitend aan de contour worden gebouwd[8] . Dit kan alleen onder voorwaarde dat er binnen de contour geen ruimte meer is of kan worden hergebruikt (de SER-ladder dient te worden doorlopen). De uitleglocatie moet planologisch beoordeeld worden. Uitgangspunt daarbij is dat voor een locatie wordt gekozen die zo min mogelijk waarden aantast.
Voor de realisering van een uitleglocatie voor woningbouw geldt dat naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de locatie zelf een kwaliteitsbijdrage dient te worden geleverd. De kwaliteitsbijdrage dient ter compensatie van het verlies aan waarden in het buitengebied die door de ontwikkeling wordt veroorzaakt. Voor de kwaliteitsbijdrage wordt een drempelwaarde gegeven. De kwaliteitsbijdrage dient te worden ingezet voor groen, natuur landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie. *(Niet zijnde de inpassing of onderdeel van de inrichting van de wijk.)*

Normering nieuwe uitleggebieden voor woningbouw

De drempelwaarde bedraagt € 5 per m2 plangebied ten behoeve van de realisering van groen, natuur, landschap en herstel landschappelijke cultuurhistorie (bij appartementen €25,-- per m2 b.v.o.). De gemeente kan op basis van de minimumhoogte een eigen benadering of berekeningswijze gebruiken, afhankelijk van de locale situatie.

8 Wanneer reeds aansluitend aan de contour een uitbreiding heeft plaatsgevonden kan hier, wanneer dit uit ruimtelijk planologisch oogpunt wenselijk is, op aangesloten worden. Er is dan weliswaar strikt formeel geen sprake meer van aansluitend aan de contour, maar sprake van aansluitend aan bebouwing die op de contour aansluit. De ruimtelijke kwaliteit staat hier voorop

Woningbouw - grootschalig (met infra)	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Kwaliteitsbijdrage in €
Woningbouw	m^2 plangebied	€ 5
Appartementenbouw	m^2 uitgeefbaar b.v.o.	€ 25

Aandachtpunten

Deze module is niet van toepassing in Zuid-Limburg. Hier wordt, met uitzondering van de stedelijke gebieden, niet voorzien in nieuwe uitleggebieden.

De module is van toepassing op het buitengebied van Limburg. Binnen de begrenzing stedelijk gebied is de module alleen van toepassing in P2 en P3, zowel in Zuid- als in Noord- en Midden-Limburg.

De bijdrage in deze module nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw is gebaseerd op de compensatiegedachte. Daarbij wordt via de mogelijkheden van de Grondexploitatiewet een bijdrage gevraagd ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw kan de gemeente daarnaast aanvullend gebruik maken van de mogelijkheden van de Grondexploitatiewet om bijdragen te vragen voor (andere) ruimtelijke ontwikkelingen. Daarmee wordt inzet voor leefbaarheid, herstructurering, revitalisering etc. mogelijk. Deze bijdragen maken evenwel geen onderdeel uit van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

6.13 Overige (gebouwde) functies

Toelichting

Naast de in de vorige modules genoemde meer algemeen voorkomende categorieën van ontwikkelingen zijn er nog minder algemeen voorkomende ontwikkelingen die op een kwalitatieve wijze dien te worden benaderd. We maken daarbij onderscheid in niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen, waarbij de vestiging buiten de contour functioneel of ruimtelijke noodzakelijk is en anderzijds in commerciële voorzieningen die uit oogpunt van rust, ruimte of andere motieven een locatie zoeken buiten de contour, zoals bijvoorbeeld zorginstellingen. Ook functieverandering en herontwikkeling kunnen redenen zijn om op een meer kwalitatieve manier met bestemmingsveranderingen om te gaan.

Beleid voor overige (gebouwde) functies.

Niet commerciële maatschappelijke voorzieningen

Voor de niet-commerciële/publieke maatschappelijk voorzieningen zoals politiebureaus, gemeentehuizen, brandweerkazernes etc. die niet onder de bovenstaande modules vallen geldt een kwaliteitsbeleid. Allereerst zal de noodzaak duidelijk moeten zijn om de publieke maatschappelijke voorziening buiten de contour te realiseren. Voor politie, brandweer etc. kan dit te maken hebben met inzetbaarheid, infrastructuur, reactietijden etc.

Op basis van de publieke noodzaak om voor een locatie buiten de contour te kiezen wordt niet voorzien in het leveren van een genormeerde kwaliteitsbijdrage. Deze ontwikkelingen komen zo sporadisch voor dat er voor deze ontwikkelingen maatwerk wordt voorgestaan. Uitgangspunt daarbij is een kwalitatieve benadering. Een objectieve beoordeling van de kwaliteiten is daarbij aan de orde.

Commerciële voorzieningen

Voor commerciële voorzieningen die niet onder de bovenstaand uitgewerkte modules vallen geldt een kwaliteitsbeleid. Er wordt voorzien in maatwerk, waarbij een kwalitatieve benadering uitgangspunt is. De kwaliteit van de ontwikkeling dient objectief beoordeeld te worden. Uit de ruimtelijke afweging moet blijken of vestiging buiten de contour aanvaardbaar is. Zo ja, dan dient de ontwikkeling, naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing ter plaatse, per saldo bij te dragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is een kwaliteitsbijdrage verplicht. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit ter plekke en de omgeving moeten worden meegenomen, evenals de waardeverandering door de bestemmingswijziging. Er kan aansluiting worden gezocht bij vergelijkbare ontwikkelingen die in dit kwaliteitsmenu zijn opgenomen. Voor nieuwe vormen van zorg- of bedrijfsappartementen dient aangesloten te worden bij de module voor solitaire bebouwing.

Functieverandering (naar wonen)

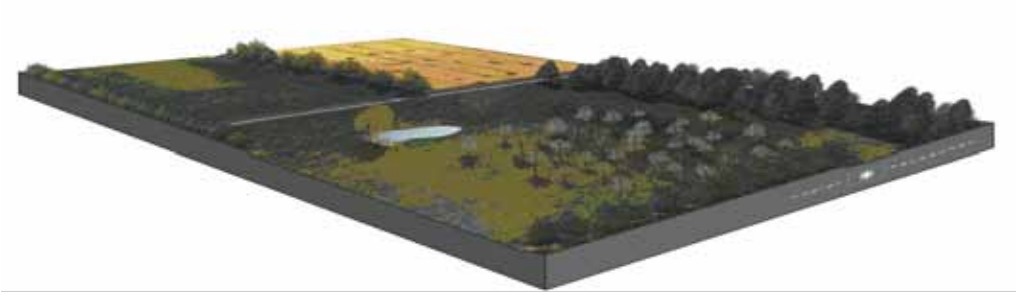
Ook voor de functieverandering van niet voor (permanente-) bewoning bestemde panden naar woningen staan wij een kwaliteitsbeleid voor (bijvoorbeeld vakantiewoningen, schuren, fabriekspanden etc.). Hoewel ruimtelijk (niet direct) een inbreuk wordt gepleegd op de waarden van het buitengebied, gebeurt dit functioneel wel. De panden zijn over het algemeen opgericht ten behoeve van hun functie in of voor het buitengebied. Nu deze functie klaarblijkelijk niet meer aan de orde is zouden zij eigenlijk gesloopt kunnen worden. Door hier een woonbestemming aan te geven vindt er daardoor indirect toch een verdergaande verstedelijking en verstening van het buitengebied plaats. Daar komt bij dat in het algemeen het opleggen van de woonbestemming ook leidt tot de wens om bijgebouwen etc. op te richten. Hetgeen ook leidt tot een verdergaande verstening. Daarom stellen wij voor deze ontwikkelingen een kwaliteitsbenadering voor. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit van het object en de omgeving moeten worden meegenomen, evenals de waardeverandering door de bestemmingswijziging. Er moet aansluiting worden gezocht op vergelijkbare modules in het kwaliteitsmenu.

Deze functieveranderingsregeling is aanvullend op de VAB regeling. In de VAB regeling zijn er mogelijkheden om nieuwe economische dragers op het agrarische bedrijf te ontwikkelen en om woningen in de voormalige agrarische hoofdgebouwen te realiseren, mits dit op een kwalitatieve manier gebeurt. Ook de invulling van monumentale panden met woningen is mogelijk. Daar waar ontwikkelingen niet binnen de VAB regeling passen kan van deze module gebruik worden gemaakt. Ook wanneer er naast functieverandering sprake is van nieuwbouw, uitbreiding, herbouw etc. moet er voor een kwalitatieve benadering op basis van het LKM worden gekozen.

Aandachtpunten

Bij de invulling van VAB's is vaak ook sprake van functieverandering. Deze valt niet onder het Limburgs Kwaliteitsmenu. Specifiek hiervoor geeft de provinciale Handreiking ruimtelijke ontwikkeling de mogelijkheden aan. De gemeente wordt in de handreiking gevraagd hier invulling aan te geven. Dit zou de gemeente kunnen doen via het gemeentelijke kwaliteitsmenu.
Voor de omzetting van recreatiewoningen naar gewone woningen geldt het rijks- en provinciaal beleid voor deze categorie. Wanneer hieraan voldaan is kan een kwaliteitsbenadering worden toegepast.

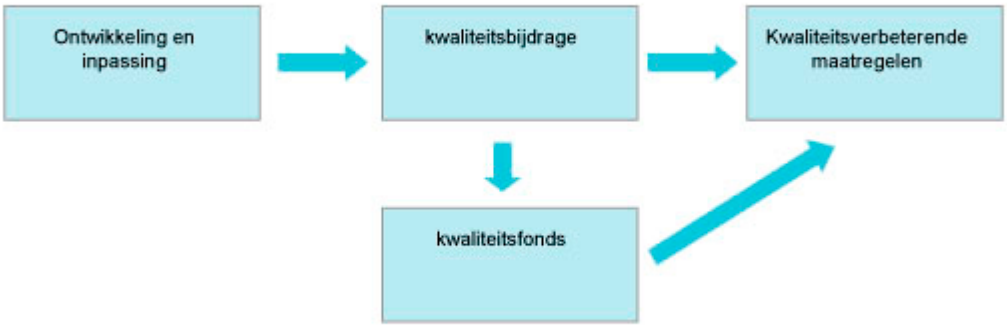
7 Kwaliteitsverbeterende maatregelen



7.1 Inleiding

Met kwaliteitsverbeterende maatregelen worden de maatregelen bedoeld die worden genomen om een ontwikkeling in te passen of om het verlies aan omgevingskwaliteit als gevolg van de ontwikkeling te compenseren.

Wanneer het kwaliteitsverlies door de ontwikkeling elders wordt gecompenseerd dan gebeurt dit door eerst de waarde van het kwaliteitsverlies uit te drukken in de vorm van een kwaliteitsbijdrage. Met de kwaliteitsbijdrage worden vervolgens de kwaliteitsverbeterende maatregelen elders uitgevoerd. Dit kan zowel rechtstreeks door de initiatiefnemer, als indirect via storting in een kwaliteitsfonds van de gemeente of regio. In onderstaand schema staan de begrippen opgenomen.



Schema 3: verband tussen kwaliteitsbijdrage en kwaliteitsverbeterende maatregelen.

De hoogte van de kwaliteitsbijdrage zorgt zodoende voor een balans tussen ontwikkeling en kwaliteitsverbeterende maatregelen. De kwaliteitsverbeterende maatregelen hebben betrekking op de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. In dit hoofdstuk worden daarvan de voorwaarden gegeven en worden een aantal veel voorkomende maatregelen uitgewerkt. Verder is het aan de gemeente om in haar gemeentelijk kwaliteitsmenu maatregelen uit te werken die passen binnen de definitie. Over het pakket van de kwaliteitsverbeterende maatregelen maken Provincie en gemeente afspraken.

7.2 Wat zijn Kwaliteitsverbeterende maatregelen

Kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn de maatregelen die gericht zijn op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Ze vormen daarmee de invulling van de compensatiegedachte van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Dit vormt ook het causale verband tussen de ingreep en de kwaliteitsverbeterende maatregel. Het dient te gaan om additionele maatregelen, maatregelen die niet tot de normale taken en verantwoordelijkheden behoren en/of waar nog geen budget voor gereserveerd is. Om de causaliteit te benadrukken en ter verhoging van het draagvlak dienen de maatregelen in tijd en plaats een verband te hebben met de ingreep.

De maatregelen moeten zijn gebaseerd op democratisch gelegitimeerde beleidsstukken zoals structuurvisies, landschapsontwikkelingsplannen etc. Daarmee wordt een willekeur in maatregelen voorkomen. De gemeente kan gebruik maken van een uitvoeringsprogramma of projectenlijst om de maatregelen in op te nemen. Hiermee kunnen de maatregelen worden verbonden aan het gemeentelijke kwaliteitsbeleid. Belangrijk is dat voor de initiatiefnemer duidelijk is welke maatregelen er van hem worden verwacht of welke maatregelen er met zijn bijdrage worden uitgevoerd, of via het gemeentelijke kwaliteitsfonds worden uitgevoerd.

Voorwaarden kwaliteitsverbeterende maatregelen:

- De kwaliteitsverbeteringen zijn alle fysiek ruimtelijk van aard en komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied;
- Het dient bij de kwaliteitsverbeteringen te gaan om additionele verbeteringen. Zaken waarvoor al middelen gereserveerd zijn komen daarom niet in aanmerking;
- De kwaliteitsverbeteringen dienen in tijd en plaats een verband te hebben met de ingreep/ontwikkelingen;
- De kwaliteitsverbeteringen zijn kwantificeerbaar.

Wanneer bij een ingreep een specifieke maatregel wordt gevraagd is dit in de desbetreffende modules aangegeven. Bij de uitbreiding van glastuinbouw bijvoorbeeld is dat de sloop van glasopstanden. Daarnaast zijn verschillende andere kwaliteitsverbeterende maatregelen mogelijk. Voor het draagvlak van het gemeentelijke kwaliteitsmenu verdient het de voorkeur om te streven naar maatregelen die verband houden met de ingreep. Ook combinaties van kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn mogelijk. Bijvoorbeeld een deel sloop van stallen met een deel realisatie van natuur.

Wanneer de gemeente gebruik maakt van een gemeentelijk of regionaal kwaliteitsfonds is het van belang om te streven naar een nauw verband tussen het kwaliteitsverlies door ontwikkelingen en de compenserende kwaliteitsverbeteringen, qua inhoud, tijd en plaats. Dit kan bijvoorbeeld door bijdragen binnen het fonds te oormerken en aan projecten te verbinden.

De gemeente kan in haar gemeentelijke kwaliteitsmenu een gebiedsgerichte benadering toepassen voor de inzet van de kwaliteitsverbeterende maatregelen. Zij kan bijvoorbeeld aangeven waar sloop kan worden vergoed en waar niet. Of zij kan in gebieden op basis van een beleidsmatige afweging kiezen voor een

hogere of een lagere bijdrage in de sloopkosten. Ook de realisatie van natuur en landschap(selementen) dient bijvoorkeur plaats te vinden in de gebieden waar dit beleidsmatig het meest gewenst is, zoals de EHS of de gebieden die daarvoor in de gemeentelijke of regionale plannen zijn aangewezen. Maatregelen gericht op het herstel of het versterken van de watersystemen kunnen als kwaliteitsverbeterende maatregel worden opgenomen, mits deze passen binnen de voorwaarden. De maatregelen worden prioritair ingezet in die gebieden waar de kwaliteitsverbetering het grootst is.

Naast de in dit hoofdstuk genoemde maatregelen kan de gemeente ook zelf kwaliteitsverbeterende maatregelen uitwerken. Hiervoor gelden de genoemde voorwaarden.

De bijdrage aan de kwaliteitsverbeterende maatregelen kan niet hoger zijn dan de werkelijke kosten, dit in verband met niet toegestane staatssteun.

Projecten binnen de contouren, in de kernen of de stedelijke gebieden, kunnen niet als kwaliteitsverbeterende maatregel in het kader van het LKM worden ingezet. Projecten binnen de kernen dragen niet direct bij aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.
Ook is het niet mogelijk om de LKM kwaliteitsbijdragen in te zetten voor 'rode' maatschappelijke functies zoals een Multifunctionele accommodatie, ook al ligt deze in het buitengebied.

De gemeente geeft via een lijst de doelen en projecten aan, waaraan zij de kwaliteitsbijdragen wil (laten) besteden. Deze doelen en projecten moeten passen binnen de bovenstaande voorwaarden voor kwaliteitsverbeteringen. Pas dan kan de gemeente het Limburgs Kwaliteitsmenu gaan toepassen.

7.3 Realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie.

Inleiding

Realisering van nieuwe natuur, herstel en verbetering van het landschap en herstel van de cultuurhistorie is een vorm van kwaliteitsverbetering waarbij met het VORm-instrument reeds ruime ervaring is opgedaan. De maatregelen dragen bij aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Waar in het VORm-instrument de realisering van natuur in beginsel beperkt was tot de POG, wordt nu een ruimere benadering voorgestaan. De begrenzing daarvan wordt gevormd door de eis dat het dient te gaan om de invulling van democratisch gelegitimeerde plannen, zoals het gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan of het structuurplan. Daarmee wordt een ad hoc benadering voorkomen en het draagvlak vergroot.

De kwaliteitsverbeterende maatregel

De kwaliteitsverbeterende maatregelen bestaan uit de realisatie van nieuwe natuur, landschap en herstel van cultuurhistorie via verwerving van gronden, inrichting van gronden, (aanloop-)beheer en eventuele doorlevering van de gronden aan een natuurbeherende instantie. Het gaat om gronden waarvan door de overheid bijvoorbeeld in het streekplan, het landschapsontwikkelingsplan, de structuurvisie of het reconstructieplan is vastgelegd dat deze van belang zijn, vanwege hun (potentiële) betekenis om te worden ontwikkeld tot natuur of waardevol landschap of dat cultuurhistorische elementen hersteld zullen worden. Het dient te gaan om additioneel groen en herstel van cultuurhistorie. Het gaat niet om gronden waar al middelen voor beschikbaar zijn, zoals natuurcompensatie gronden. Compensatie in de EHS is wel mogelijk. Dit sluit aan bij de doelstelling van de verklaring van Roermond.

Voor de gewenste soorten natuur en landschap zijn stimuleringsplannen Natuur Bos en Landschap en landschapsontwikkelingsplannen richtinggevend. Bij herstel van landschappelijke cultuurhistorie kan gedacht worden aan herstel van oude wegenstructuren, landschapelementen en graften, maar ook schansen, wegkruisen en kapellen, grafheuvels, landweren etc. Ook het herstel en de herbestemming van monumentale complexen zoals kloosters tezamen met het omringende landschap kunnen onderdeel zijn van een kwaliteitsverbeterende maatregel.

De gronden dienen na realisatie duurzaam beschermd te worden via het bestemmingsplan. De gemeente kan in haar kwaliteitsbeleid aangeven welke gronden voor welke groene, landschappelijke of cultuurhistorische ontwikkelingen in aanmerking komen. Ook kan dit in een eventueel fonds worden opgenomen, via een bij het fonds behorende projectenlijst.
De realisatie van de groene, landschappelijke of cultuurhistorische elementen dient privaatrechtelijk te worden vastgelegd.

De handhaving van realisatie en instandhouding van de kwaliteitsverbetering ligt vanaf het moment dat het gemeentelijk kwaliteitsmenu van kracht is primair bij de gemeente.

Normeringen

Voor de aanleg van natuur en landschap zijn door onder meer Staatsbosbeheer normbedragen opgesteld. Deze kunnen als basis worden gebruikt. Op de provinciale internetpagina staan kosten-voorbeelden van kwaliteitsgroen uitgewerkt. Inrichtingskosten en waardevermindering van de gronden zijn daarin de grootste kostenposten. Uiteindelijk zullen de reële kosten de omvang van de kwaliteitsverbetering bepalen.

Aandachtpunten

De inrichting van nieuwe natuur dient passend te zijn. Daartoe kan aansluiting worden gezocht bij de provinciale stimuleringsplannen. De Provincie kan bij de plannen voor inrichting van natuur en landschap behulpzaam zijn. Voor landschap en cultuurhistorie kan ook gebruik worden gemaakt van de Landschapsvisie Zuid-Limburg en het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg.
De Provincie ontwikkelt een digitale databank voor groen, zodat via het internet inzicht kan worden gegeven in de beschikbaarheid van grond voor natuur en landschap.

Bij herstel van cultuurhistorie zal, daar waar het herstel van monumentale complexen zoals klooster e.d. aan de orde is zorgvuldig moeten worden gekeken naar de onderdelen die bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan het omringende landschap, historische tuinen etc. Deze kunnen als kwaliteitsverbeterende maatregel worden opgenomen. Het herstel van de gebouwen zelf zal in de meeste gevallen worden gefinancierd door de nieuwe functie die hier aan gegeven wordt. Dit zal normaal gesproken geen onderdeel uitmaken van de kwaliteitsverbeteringen zoals bedoeld in het kwaliteitsmenu.

7.4 Sloop van bebouwing en glas

Inleiding

In de Ruimte voor Ruimte regeling voor Noord- en Midden-Limburg en in de Ruimte voor Ruimte regeling voor Zuid-Limburg is evenals in de VORm-regeling ervaring opgedaan met de sloop van bebouwing. Zeker wanneer wordt gesloopt op 'gevoelige' locaties en nieuwe bebouwing via het bestemmingsplan duurzaam voorkomen wordt, kan dit een grote ruimtewinst en daarmee een grote verbetering van de kwaliteit van het buitengebied opleveren. In de Ruimte voor Ruimte regelingen was een vast aantal vierkante meters te slopen bebouwing verbonden met de bouw van een woning. In de VORm regeling werd dit losgelaten. De sloop van bebouwing wordt tegen een normbedrag, gebaseerd op de kostprijs, verrekend als kwaliteitsverbeterende maatregel. Ook wordt niet meer de mogelijkheid geboden om op de bouwkavel zelf een nieuwe woning te bouwen. Behalve als de bouwkavel voldoet aan de ruimtelijke voorwaarden voor solitaire woningbouw. De kwaliteitsverbeterende maatregel "sloop van bebouwing en glas" is een verdere uitwerking van deze VORm-principes.

De kwaliteitsverbeterende maatregelen

Sloop van storende bebouwing en glas kan een grote ruimtelijke winst opleveren. Zeker wanneer de gemeente er voor kiest om dit gebiedsgericht te benaderen en de gebieden aangeeft waarin dit de meeste ruimtewinst oplevert en waar met prioriteit het instrument wordt ingezet. Voorbeelden zijn beekdalen en laagten, waardevolle open gebieden, oud-bouwlanden, etc. De gemeente kan deze gebieden in haar *kwaliteitsbeleid* aangeven.

De sloop van bebouwing en glasopstanden moet bestuursrechtelijk en/of privaatrechtelijk worden geregeld. Opstallen dienen zo mogelijk in het geheel te worden gesloopt. Via aanpassing van het bestemmingsplan wordt geborgd dat nieuwbouw van bedrijfsgebouwen, stallen en glas op de locatie duurzaam wordt voorkomen.

Uitgangspunt voor de vergoeding voor sloop is dat in onbruik geraakte bebouwing en glas wordt verwijderd, niet dat nog functionerende bedrijven worden gesaneerd. Daarom richt de bijdrage zich op de sloopkosten en niet op de waardevermindering van de opstallen. Deze hebben immers geen functionele waarde meer. Daarbij kan in gebieden waar sloop urgent is er eventueel voor gekozen worden ook andere zaken te waarderen, zoals verwijdering van verharding of andere kosten.

Er zal steeds voor gewaakt moeten worden dat niet meer vergoed wordt dan de kosten, ter voorkoming van verboden staatssteun.

Normering sloop van bebouwing en glas

Normering sloop van bebouwing en glas
Voor de sloop van bebouwing zoals stallen, schuren en andere bebouwing geldt als richtlijn € 25 per m2 te slopen opstal.
Er wordt geen restwaarde of actuele waarde voor de gebouwen vergoed, er wordt van uit gegaan dat het om oudere gebouwen gaat. Bovendien is de sloop vrijwillig en is eventuele kapitaalvernietiging (afbreken van opstallen met waarde) geen aanvaardbare tegenprestatie.

Voor de sloop van glasopstanden geldt een richtlijn van € 4 per m2. Een nadere uitwerking is te vinden in de notitie 'provinciale glasregeling' (www.limburg.nl).
Er wordt geen restwaarde of actuele waarde voor de glasopstanden vergoed, er wordt van uitgegaan dat het om oudere kassen gaat. Bovendien is de sloop vrijwillig en is eventuele kapitaalvernietiging (afbreken van opstallen met waarde) geen aanvaardbare tegenprestatie.

Aandachtspunten

De sloop van glas en/of gebouwen dient duurzaam te zijn. Sloop van gebouwen die daarna op dezelfde plaats of in de directe omgeving weer opnieuw worden gebouwd is geen duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De sloop van glasopstand op het bedrijf dat uitbreidt telt niet mee. Dit is als vernieuwing van bestaand glas op te vatten. Het gaat om de netto uitbreiding van het bedrijf die dient te worden gecompenseerd.

De bouw van woningen op de eigen kavel is alleen mogelijk wanneer de te bouwen woningen voldoen aan de ruimtelijke voorwaarden die ook aan nieuwe solitaire woningen worden gesteld.

Via wijziging van het bestemmingsplan zal een passende bestemming moeten worden gegeven aan de gronden die overblijven na de sloop van glas of bebouwing. Op basis van het POL 2006 is doorstart op de locatie enkel als (volwaardig) grondgeboden bedrijf mogelijk. Het gebruik van hoge boogkassen is hierbij uitgesloten.

De sanering van agrarische bedrijven die willen beëindigen is geen doelstelling van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Voor bedrijven die reeds zijn beëindigd is er deze mogelijkheid om de sloop van stallen als kwaliteitsverbeterende maatregel in te zetten.

Het gaat om het duurzaam weghalen van bebouwing en glasopstanden. Het weg-bestemmen van 'papieren' glas en 'papieren' bebouwing is daarom geen kwaliteitsverbetering

7.5 Verplaatsing van agrarische bedrijven

Inleiding

De verbetering van de ruimtelijke structuur voor agrarische bedrijven is een belangrijk maatschappelijk doel in het buitengebied van Limburg. Daarom worden intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven geconcentreerd op daartoe aangewezen locaties. Bedrijven in gevoelige gebieden, zoals de 'extensiveringsgebieden intensieve veehouderij', worden in hun ontwikkelingen beperkt om zo een zogenaamde 'afwaartse beweging' richting concentratiegebieden op gang te krijgen. Om de concentratie gestalte te geven, om de gevoelige gebieden te vrijwaren van bedrijven en om ruimtelijke en milieukundige knelpunten op te lossen zet de Provincie instrumenten in zoals de VIV(2) regeling en de aankoopregeling voor de EHS. De (ondersteuning van) de verplaatsing van een agrarisch bedrijf is, wanneer dit leidt tot ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen een maatregel die past in het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De kwaliteitsverbeterende maatregel

In het kader van het kwaliteitsmenu kunnen gemeenten de verplaatsing van agrarische (intensieve) veehouderijbedrijven ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit stimuleren. De realisering van overheidsdoelen is leidend. Daarom dient het bij te verplaatsen bedrijven om het oplossen van een objectiveerbaar en kwantificeerbaar ruimtelijk, milieukundig en maatschappelijk knelpunt te gaan. Verbetering van de bedrijfseconomische, ruimtelijke of financiële situatie van het agrarisch bedrijf kan een mededoel zijn, maar niet de (enige) aanleiding. Er dient een goede balans te zijn tussen de inzet van middelen en het bereik van de doelen. Deze balans wordt gestalte gegeven via een (grond-)exploitatieberekening.

De gemeenten werken in het kwaliteitsbeleid uit in welke gebieden verplaatsing aan de orde is op basis van knelpunten en doelen. Ook dient duidelijk te zijn hoe de duurzaamheid van de nieuwe locaties wordt beoordeeld. Daarnaast kunnen gemeenten kiezen voor een gedifferentieerde aanpak op basis van gebiedskwaliteiten. De oplossingen dienen duurzaam te zijn en duurzaam vastgelegd te worden. Dit betekent dat zowel bestuursrechtelijk als privaatrechtelijk de oplossing dient te worden vastgelegd. De oude locaties moeten een duurzame bestemmingswijziging krijgen.

Ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun kan niet meer worden vergoed dan de kosten die voortkomen uit de verplaatsing.

Normering verplaatsing van agrarische bedrijven

De bedragen voor de verplaatsing van bedrijven zijn richtlijnen. Onder de VORm-regeling en bij de verplaatsingsregeling intensieve veehouderij (VIV) is ervaring opgedaan met verplaatsingen. Daarbij is gewerkt met kostensoorten. Op basis van deze ervaringen komen we als richtlijn tot de volgende invulling van de kostensoorten:

- Max. € 25/m2 sloop van gebouwen
- Gecorrigeerde vervangingswaarde van de gebouwen op basis van taxatie DLG
- Max. € 20.000,-- kosten bouwrijp maken
- Max. € 50.000,-- onderzoeks- en advieskosten

Totaal Max. € 400.000,-- per bedrijf

De gecorrigeerde vervangingswaarde zal afhangen van de ouderdom van de stallen. Deze gecorrigeerde vervangingswaarde dient door DLG te worden vastgesteld. Functieschade door bestemmingswijziging wordt in deze regeling niet vergoed, daar in het algemeen de gronden voor agrarische waarde gekocht zijn.

Naast de maximering van de kosten per kostensoort geldt er ook een richtlijn voor het plafond van de totale bijdrage per bedrijf. Er is gekozen voor een plafond in de bijdrage, omdat het een stimuleringsbijdrage betreft. Voor de bepaling van de maximale hoogte van de bijdrage gebruiken we de ervaringen van VORm. Het uitgangspunt is dat zuinig wordt omgegaan met fondsen en de inzet van woningbouw en andere kostendragers. Er wordt gekozen voor het laaghangend fruit; de bedrijven waarvan de verplaatsing een grote bijdrage levert aan de kwaliteit van het buitengebied en die relatief goedkoop te verplaatsen zijn. Als richtlijn wordt een plafond van € 400.000 per bedrijf geadviseerd. Als aandachtpunt geldt dat nooit méér kan worden vergoed dan de daadwerkelijke kosten. Dit om problemen met staatssteun te voorkomen.

Aandachtpunten

Voor de intensieve veehouderijbedrijven in de extensiveringsgebieden heeft de Provincie een provinciale verplaatsingsregeling opgesteld. Deze staat los van het kwaliteitsmenu. Uitgangspunt van de regeling is dat deze de toegerekende kosten dekt. Daardoor is er geen aanvullende financiering uit het kwaliteitsmenu nodig.

Beëindiging en sanering van agrarische bedrijven valt buiten het kader van dit kwaliteitsmenu. In voorkomende gevallen zoals gebiedsontwikkelingen kan de Provincie in overleg met gemeenten en andere betrokken partijen besluiten om mee te werken aan de sanering van bedrijven om daarmee ruimtelijke doelen te bereiken. Er is dan echter altijd sprake van maatwerk en gezamenlijke betrokkenheid.

7.6 Gemeentelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen

Inleiding

De gemeente kan ook zelf kwaliteitsverbeterende maatregelen ontwikkelen en opnemen in het gemeentelijke kwaliteitsmenu. Voor deze maatregelen zijn de lokale omstandigheden, ambities en knelpunten van belang. Het POL, het reconstructieplan, het plan vitaal platteland maar ook de gemeentelijke structuurplannen, landschapsontwikkelingsplannen, beeldkwaliteitsplannen etc. kunnen de inspiratie vormen voor deze maatregelen.

Kwaliteitsverbeterende maatregel

De gemeente kan eigen kwaliteitsverbeterende maatregelen uitwerken. Hiervoor gelden de voorwaarden van causaliteit, additionaliteit en legitimiteit. Uitgewerkt betekent dit:

- De kwaliteitsverbeteringen zijn alle fysiek ruimtelijk van aard en komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied;
- Het dient bij de kwaliteitsverbeteringen te gaan om additionele verbeteringen. Zaken waarvoor al middelen gereserveerd zijn komen daarom niet in aanmerking;
- De kwaliteitsverbeteringen dienen in tijd en plaats een verband te hebben met de ingreep/ontwikkelingen;
- De kwaliteitsverbetering is kwantificeerbaar.

Beheer, plannenmakerij, festiviteiten etc, vormen geen maatregel. De maatregelen zijn bij voorkeur gebaseerd op vastgestelde overheidsdocumenten zoals inrichtingsplannen, natuur- en landschapsplannen, structuurvisies etc.

Projecten binnen de contouren, in de kernen of de stedelijke gebieden, kunnen niet als kwaliteitsverbeterende maatregel in het kader van het LKM worden ingezet. Projecten binnen de kernen dragen niet direct bij aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.
Ook ‘rode’ maatschappelijke functies zoals multifunctionele accommodaties (MFA’s), kunnen niet als kwaliteitsverbeteringen maatregel in het kader van het LKM worden opgevoerd, ook al liggen deze in het buitengebied.

De maatregelen worden opgenomen in het gemeentelijke beleid en op de projecten- of doelenlijst. Zo mogelijk worden ze uitgewerkt in concrete projecten en opgenomen in de uitvoeringsparagraaf of projectenlijst die gekoppeld wordt aan de gemeentelijke structuurvisie

Aandachtpunten

Onderhoud van groen en landschap is een maatregel die door een aantal gemeenten is genoemd als wenselijke kwaliteitsverbeterende maatregel. De mogelijkheden hiervoor lijken beperkt. Het dient in het kwaliteitsmenu te gaan om additionele maatregelen. Het financieren van het reguliere onderhoud kan daarom geen kwaliteitsverbeterende maatregel zijn. Bijzondere maatregelen, herstel van landschap en cultuurhistorie en het onderhoud dat deel uitmaakt van aanleg van nieuwe natuur en landschap in het kader van het kwaliteitsmenu kunnen dat eventueel wel zijn.

Bijlage 1: Kwaliteitsmenu van toepassing

Buiten de contouren Noord- en Midden-Limburg en binnen begrenzing Stedelijke dynamiek in perspectieven P2 en P3.	Alle modules LKM van toepassing
Buiten de contouren Zuid-Limburg	AAlle modules LKM van toepassing met uitzondering van uitbreidingsgebieden woningbouw, uitbreiding bedrijventerreinen en glastuinbouw [9]
Binnen begrenzing stedelijk dynamiek in perspectief P8	De LKM modules voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding, glastuinbouw en nieuwe landgoederen zijn van toepassing. Aanvullend kwaliteitsbeleid en gebruik van de overige modules van het LKM is naar eigen keuze van de gemeente.
Binnen de begrenzing stedelijke dynamiek in de perspectieven P6 en P9	Gemeenten kunnen naar eigen keuze een kwaliteitsbeleid voeren en onderdelen van het LKM toepassen.

9 We gaan er van uit dat in Zuid Limburg in verband met de ingezette krimp, buiten de grens stedelijke dynamiek, geen uitleggebieden meer aan de orde zijn. Uitbreiding van bedrijfsterrein, buiten de grens stedelijke dynamiek, is hier niet aan de orde. Ook glastuinbouw is hier niet aan de orde.

Bijlage 2: Tabel van ontwikkelingen, kwaliteitsbijdragen en kwaliteitsverbeteringen

Naast de goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing ter plaatse gelden de volgende bijdragen en kwaliteitsverbeteringen per module.

Ontwikkeling	Kwaliteitsbijdrage	Kwaliteitsverbetering	Opmerkingen
Nieuwe landgoederen	--	5 of 10 hectare nieuw groen	Als onderdeel van het landgoed
Gebiedseigen recreatie en toerisme	--	Ca. 5m^2 groen per m2 rood	Richtlijn. Bij voorkeur als onderdeel van de ontwikkeling
Niet gebiedseigen recreatie en toerisme	€ 25,--/m^2	Naar keuze[10]	
Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding	Eventueel, afhankelijk van de mogelijkheden ter plaatse	Inpassing, wateraf-koppeling en eventueel verdergaande kwaliteitsverbeterende maatregelen	Op maat, afhankelijk van de ontwikkeling en de omgeving
Uitbreiding glastuinbouw	--	Sloop 2m^2 glas per 1m^2 uitbreiding glas	Altijd in combinatie met module agrarische nieuwvestiging en uitbreiding
Uitbreiding bedrijventerrein	€ 5,-- /m^2 bedrijventerrein	Groen, natuur, landschap en landschappelijke cultuurhistorie	
Uitbreiding solitaire bedrijven in het buitengebied	€ 35,--/m^2 bestemd bedrijfsterrein	Naar keuze	
Nieuwe solitaire woningbouw	€100,--/m2 kavel €125,--/m2 b.v.o. (bij appartementen)	Naar keuze	
Nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw	€ 5,--/m2 plangebied € 25,--/m2 b.v.o. (bij appartementen)	Groen, natuur, landschap en landschappelijke cultuurhistorie	
Overige (bebouwde) functies	divers	divers	

10 Naar keuze betekent dat de gemeente zelf kan kiezen voor een kwaliteitsverbetering, zolang deze past binnen de algemene voorwaarden.

Bijlage 3: Benodigde gegevens ten behoeve van de monitoring van het kwaliteitsmenu

1. Algemeen

Naam initiatief(nemer)
Adres + huisnummer
Gemeente
Datum binnenkomst projectvoorstel
Datum behandeling projectvoorstel in kwaliteitscommissie
Inhoudelijke beoordeling project door kwaliteitscommissie
Datum vaststelling Bestemmingsplan / projectbesluit (rode ontwikkeling en tegenprestatie) door College

Afhankelijk van gebiedseigenheid ontwikkeling ofwel gegevens benodigd onder punt 2a of onder 2b.
Punt 3 geldt weer voor alle projecten

2a. Niet gebiedseigen projecten (voorheen VORm)

Rode ontwikkeling
Adres + huisnummer
Gemeente
Kadastrale ligging
Vigerende en nieuwe bestemming
Ligging ontwikkeling t.o.v. contour (aan contour, in lint of cluster, solitair)
Aard ontwikkeling
- .. (n) solitaire woning of appartement (in lint of cluster)
- .. (n) woningen (appartementen)uitleggebied
- uitbreiding solitair bedrijventerrein
- uitbreiding bedrijventerreinen
- .. bbvo m^2 kantoren
- maatschappelijke functie, ……..
- niet gebiedseigen R&T
- nieuw landgoed
- uitbreiding bestaand landgoed

Oppervlakte nieuwe ontwikkeling in m^2
Feitelijke realisatiedatum rode ontwikkeling

Kwaliteitsbijdrage
Aard kwaliteitsbijdrage
Vigerende en nieuwe bestemming kwaliteitsbijdrage
Kadastraal nummer kwaliteitsbijdrage
Oppervlakte kwaliteitsbijdrage
Kosten kwaliteitsbijdrage

2b. Wel gebiedseigen projecten, voorheen BOM+

Rode ontwikkeling

Adres + huisnummer

Gemeente

Bestaande bebouwing

- Aard bestaande bebouwing:
  - bouwkavel, gebouwen, containerveld, tunnel, gebiedseigen R&T, glas
- Oppervlakte in m^2
- Perspectief
- Kadastrale gegevens
- Vigerende bestemming
- Nieuwe bestemming

Aard nieuwe ontwikkeling

- Aard nieuwe ontwikkeling:
  - bouwkavel, gebouwen, containerveld, tunnels, gebiedseigen R&T, glas
- Oppervlakte in m^2
- Perspectief
- Kadastrale gegevens
- Vigerende bestemming
- Nieuwe bestemming

Kwaliteitsbijdrage

Aard kwaliteitsbijdrage

- Bestaande bebouwing: landschappelijke inpassing, hemelwaterafkoppeling
- Nieuwe bebouwing: landschappelijke inpassing, hemelwaterafkoppeling
- Andere omgevingsmaatregel: sloop, cultuurhistorie, landschap, erosiemaatregel etc.

Oppervlakte kwaliteitsbijdrage

- bestaande bebouwing in m^2
- nieuwe bebouwing in m^2
- oppervlakte kwaliteitsbijdrage in m^2

Kosten kwaliteitsbijdrage in €

Kadastrale ligging

Vigerende en nieuwe bestemming kwaliteitsbijdrage

3 Overeenkomst *(invullen voor alle projecten)*

Afsluitingsdatum overeenkomst
Hoogte bankgarantie / boetebeding
Uiterlijke datum realisatie overeenkomst volgens OVK
Feitelijke datum realisatie overeenkomst
Geplande controledatum overeenkomst
Feitelijke controledatum overeenkomst
Datum claim bankgarantie / inning boete
Datum afgifte dechargeverklaring
Geplande controledatum in stand houding kwaliteitsbijdrage
Feitelijke controledatum in stand houding kwaliteitsbijdrage

Bijlage 4 : Overzicht belangrijkste wijzigingen ten opzichte van LKM 2010

- De Provinciale rol bij pijplijnplannen en nieuwe plannen, overgangsregeling is aangepast.
- Er zijn alternatieven voor de bankgarantie gegeven.
- De mogelijkheden van bestuursrechtelijk en privaatrechtelijk borgen en handhaven zijn aangepast naar aanleiding van recente uitspraken.
- Het aanbod van een provinciaal registratiesysteem voor LKM plannen is opgenomen.
- Een waarschuwing voor mogelijke fiscale gevolgen van het LKM is opgenomen.
- Kamperen bij de boer is verder uitgewerkt in de agrarische module.
- De mogelijkheid om kwaliteitsverbeteringen ook in de EHS te realiseren is opgenomen.
- De verplichting vanuit de Provincie om als gemeente het LKM in een structuurvisie uit te werken is komen te vervallen. De verplichting volgt uit de Grexwet bij financiële bijdragen.
- Het halfjaarlijks aanleveren van gegevens over toepassing van het LKM door de gemeenten is vervangen door een jaarlijkse aanlevering.
- De combinatie van een bestuurlijke afspraak/afsprakenkader samen met een acceptabele doelen- en projectenlijst als basis voor de gemeente om de verantwoordelijkheid te verkrijgen voor de toepassing van net LKM is opgenomen.
- De jaarlijkse evaluatie van de toepassing van het LKM door de gemeenten is opgenomen.
- De werkwijze waarbij de Provincie niet tussentijds ingrijpt bij plannen en niet meer steekproefsgewijze controleert is opgenomen.
- Het formeren van een regionale kwaliteitscommissie is niet meer verplicht en vervangen door de advisering bij een casus door een onafhankelijke en deskundige kwaliteitscommissie.
- De uitspraak van de RvS over de onmogelijkheid om inpassing via een privaatrechtelijke overeenkomst te regelen omdat dit via een voorwaardelijke bestemming moet gebeuren is verwerkt.

De volgende verduidelijkingen zijn in de tekst doorgevoerd:

- Een verduidelijking in de verhouding tussen het invullen van VAB's met nieuwe woningen in hoofdgebouwen en bijgebouwen, nieuwe economische dragers etc in paragraaf 6.13.
- Een verduidelijking in de behandeling van nieuwe (solitaire)vakantieappartementen gebouwen en complexen in de paragrafen 6.5 en 6.6. .
- De term b.v.o. is verklaard in de paragrafen 6.6, 6.11 en 6.12
- De verwijzingen naar de beschikbare documentatie op internet is geactualiseerd in paragraaf 3.8.
- de mogelijkheid om vragen over het Limburgs Kwaliteitsmenu te stellen via limburgskwaliteitsmenu@prvlimburg.nl is in paragraaf 3.8 opgenomen.
- De leeswijzer is aangepast zodat de wijzigingen ten opzichte van het LKM 2010 herkenbaar zijn.
- In paragraaf 5.5. is een korte toelichting op de kwaliteitsbijdrage toegevoegd.
- De toelichting op kwaliteitsverbeteringen in paragrafen 5.6 en 7.2 is uitgebreid zodat duidelijk is dat kwaliteitsbijdragen voor het buitengebied niet in de kern kunnen worden ingezet en niet voor 'rode' maatschappelijke functies zoals MFA's etc kunnen worden ingezet.
- In paragraaf 7.4 is aangegeven dat de sloop van papieren gas en papierenbebouwing niet voldoet als kwaliteitsverbetering.

- In bijlage 2 is een schema opgenomen waarbij per ontwikkeling de kwaliteitsbijdragen en kwaliteitsverbeteringen zijn opgenomen.

Bijlage 5 Karakteristieke panden

Baneheide 22	hoeve
Baneheide 24	hoeve
Baneheide 28	hoeve
Baneheide 31	hoeve
Baneheiderweg 36	woonhuis
Bosschenhuizen bij nr. 13	wegkruis
Bosschenhuizen 20	hoeve
Bosschenhuizen 21	hoeve
Bulkenstraat 41	hoeve
Bulkenstraat 43	hoeve
Molsberg 96	hoeve
Oude Molenstraat 6	hoeve
Overhuizerstraat 2	hoeve
Peuschkensheiderweg 1	hoeve
Schoolstraat 40	kasteelhoeve
Stationstraat 18-20-22	station
Waalbroek 46	hoeve
Waalbroek 48	hoeve
Weiweg 1	hoeve
Wijnstraat 21-23-25	hoeve
Zandberg 20-22	hoeve
2x seinwachtershuis	
draaischijf	