

Gestraatje - Lemmensweg - Heinsbergerweg te Montfort

	Bestemmingsplan Gestraatje - Lemmensweg - Heinsbergerweg te Montfort Gemeente Roerdalen Datum: 9 juli 2018
Projectnummer BRO:	211x08146
Identificatienummer:	NL.IMRO.1669.BPMFT2018GESTRHEIN-OW01

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Agrarisch - Landbouwontwikkelingsgebied	14
Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2	19
Artikel 5 Bedrijf	23
Artikel 6 Bedrijf - Agrarisch aanverwant	27
Artikel 7 Verkeer	31
Artikel 8 Wonen - Buitengebied	32
Artikel 9 Waarde - Archeologie - 5	35
Artikel 10 Waarde - Archeologie - 6	37
Hoofdstuk 3 Algemene regels	39
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 12 Algemene bouwregels	40
Artikel 13 Algemene gebruiksregels	41
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels	42
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels	43
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels	45
Artikel 17 Overige regels	47
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	48
Artikel 18 Overgangsrecht	48
Artikel 19 Slotregel	49
Bijlagen bij de regels	51
Bijlage 1 Rapport landschapsplannen	52
Bijlage 2 Landschapsplannen drie locaties	77
Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten	81
Bijlage 4 Kwaliteitsmenu	96

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Gestraatje - Lemmensweg - Heinsbergerweg te Montfort' met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPMFT2018GESTRHEIN-OW01 van de gemeente Roerdalen.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 ABC-goederen

inpandig gestalde auto's, boten, caravans en daarmee direct samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen, niet zijnde kleine huisraad, voor particulariseren.

1.6 afdekfolie

landbouwfolie zonder constructies, bestemd voor de akker- en vollegrondstuinbouw, sier-, (klein) fruit- en bollenteelt, met als doel het afdekken van groenten, teelten en gerooide akkerproducten.

1.7 afhankelijke woonruimte

bijbehorende bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.8 agrarisch verwant bedrijf

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het verlenen van diensten, het leveren van dieren of goederen aan agrarische bedrijven of dat is gericht op het verwerken of het opslaan van dieren of agrarische (aanverwante) producten, die afkomstig of bedoeld zijn van/voor agrarische bedrijven; hieronder worden geen grootschalige industriële activiteiten begrepen.

1.9 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond (waaronder ook begrepen een paardenfokkerij);
- c. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- d. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- e. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen.

1.10 antennedragers

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

1.11 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.12 archeologische waarde

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis.

1.13 bebouwing

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

1.14 bebouwingspercentage

het op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage tot waar het bouwperceel maximaal mag worden bebouwd, of wanneer dat in deze regels uitdrukkelijk is bepaald, het percentage tot waar het bouwvlak maximaal mag worden bebouwd.

1.15 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.16 bedrijf-aan-huis

de uitoefening aan huis van bedrijfsactiviteiten die vanwege hun kleinschalige omvang en geringe invloed op de omgeving kunnen worden uitgeoefend in een gedeelte van de woning, door diegene die ter plaatse zijn hoofdverblijf heeft, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.17 bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.18 bed & breakfast

een accommodatie voor recreatief nachtverblijf in een (bedrijfs)woning.

1.19 beperkt kwetsbaar object

beperkt kwetsbaar object zoals vermeld in art. 1 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.20 beroep-aan-huis

de uitoefening aan huis van een vrij beroep of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, door diegene die ter plaatse zijn hoofdverblijf heeft, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.21 bestaande afstand-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktetaten

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktetaten, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 Bevi-inrichting

bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.25 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.26 bijbehorend bouwwerk

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

1.27 bio-energieinstallatie

een afgesloten systeem van tanken/silo's dat gebruikt wordt voor de productie van energie uit biomassa (mest, bierafval, GFT en dergelijke).

1.28 boerderijwinkel

een winkel bij een agrarisch bedrijf, waarin hoofdzaak eigen of door agrariërs uit de regio geproduceerde agrarische producten worden verkocht.

1.29 bouwen

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

1.30 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.31 bouwperceel

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

1.32 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.33 bouwvlak

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

1.34 bouwwerk

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

1.35 bouwwerk, geen gebouw zijnde

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond dat een niet voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.36 camping

een kampeerterrein voor kampeermiddelen al dan niet met voorzieningen voor dagrecreatieve activiteiten met nachtverblijf en daaraan ondergeschikte horeca.

1.37 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.38 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.39 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Een en ander met inbegrip van:

- a. afhaal- en bezorgcentra met dien verstande dat er geen dranken en/of spijzen ter plaatse genuttigd worden;
- b. internetwinkels waar goederen via internet te koop aangeboden worden waarbij de koopovereenkomst overwegend via elektronische weg tot stand komt en er goederen ter plaatse opgeslagen, uitgestald en/of geleverd worden.

1.40 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen.

1.41 extensieve dagrecreatie

vormen van recreatief medegebruik van gronden door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen en strandjes.

1.42 evenement

een voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak met bijbehorende voorzieningen waaronder in ieder geval parkeren.

1.43 gebouw

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

1.44 gevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.45 glastuinbouw

de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen.

1.46 groene en blauwe diensten

het leveren van prestaties gericht op realisatie van maatschappelijke wensen op terreinen als natuur, landschap, waterbeheer en recreatief medegebruik, waarbij de bestemming gehandhaafd blijft.

1.47 groepsrisico

groepsrisico zoals vermeld in art. 1 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.48 hagelnet

voorzieningen bestemd voor de bescherming van vollegrondsgroente-, fruit-, bloemen- en boomteelt die niet doorlopen tot aan de grond.

1.49 hekwerk

een afscheiding van hout of metaal met openingen, zoals gaaswerk, waar doorheen gekeken kan worden.

1.50 huisperceel

een perceel grenzend aan de woning.

1.51 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk in gebruik is en/of als zodanig valt aan te merken.

1.52 horeca(bedrijf)

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

- a. het verstrekken van te nuttigen spijzen en/of dranken in gebouwen of op terrassen;
- b. het verstrekken van nachtverblijf;
- c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten;

waarbij de categorie-indeling, zoals opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten zoals opgenomen in bijlage 2, in acht dient te worden genomen.

1.53 hoveniersbedrijf

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat zelfstandige detailhandel wordt uitgeoefend.

1.54 intensieve veehouderij

het bedrijfsmatig houden van dieren zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren. De dieren worden in stallen of hokken gehouden niet zijnde een melkveehouderij.

1.55 kampeermiddelen

niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.56 kap

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.

1.57 kas

een bouwwerk van glas of ander licht doorlatend materiaal ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een hoogte van 2,5 m of meer, trek, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.58 kleinschalige horeca

thee- en koffieschenkerij of proeverij van streekeigen producten dan wel producten afkomstig van het eigen bedrijf, géén café, restaurant of ander horecabedrijf zijnde.

1.59 kleinschalig kamperen

kamperen op een kampeerterrein voor maximaal 40 kampeermiddelen, niet zijnde permanente kampeermiddelen, gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

1.60 kwaliteitsmenu

het kwaliteitsmenu zoals opgenomen in de Structuurvisie 'Roerdalen 2030' zoals vastgesteld op 20 december 2012.

1.61 kwetsbaar object

kwetsbaar object zoals vermeld in art. 1 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.62 landschappelijke inpassing en tegenprestatie:

de landschappelijke inpassing van terreinen en/of gebouwen en aanvullende tegenprestatie, zoals opgenomen in de bijlagen 1 en 2 bij deze regels.

1.63 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen op het gebied van welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, sport, verenigingsleven, opvoeding, kinderopvang, openbaar bestuur en andere openbare en sociale voorzieningen.

1.64 manege

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende ondergeschikte activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, ondergeschikte activiteiten (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodatie ondergeschikt aan het bedrijf en het ondergeschikt houden van wedstrijden of andere evenementen.

1.65 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.66 milieuhygiënisch inpasbaar

een ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar indien is aangetoond dat:

- a. voor milieu gevoelige functies een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- b. omliggende bedrijven niet onevenredig in hun activiteiten worden aangetast;
- c. er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebied(en);
- d. nieuwe functies binnen de ecologische hoofdstructuur niet schadelijk zijn voor de natuur;
- e. bij het toestaan van nieuwe geluidsgevoelige functies dient te worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- f. bij het toestaan van nieuwe geurgevoelige functies wordt voldaan aan de wettelijke geurnormen of vastgestelde hogere geurnorm;
- g. er geen nieuwe kwetsbare objecten binnen 10-6-contour worden gerealiseerd;
- h. nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt indien hiertoe gewichtige redenen voor aanwezig zijn;
- i. de luchtkwaliteit geschikt is voor de gewijzigde functie;
- j. de toename verhard van oppervlak wordt gecompenseerd;
- k. de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is voor veilige afwikkeling van de verkeerstoename;
- l. de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
- m. er is voldaan aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

1.67 monument

een bouwwerk of terrein dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde.

1.68 nevenfunctie

een of meer (bedrijfsmatige) activiteiten in combinatie met en ondergeschikt aan de uitoefening van het ter plaatse en bij wijze van hoofdfunctie uitgeoefende (agrarische) bedrijf/wonen.

1.69 nieuwvestiging

het verplaatsen van een agrarisch bedrijf uit de provincie Limburg naar een nieuwe locatie waarbij het vrijgekomen bouwvlak gebruikt mag worden voor bedrijven uit en van buiten de gemeente.

1.70 overig bouwwerk

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

1.71 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.72 paardenfokkerij

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

1.73 paardenhouderij

een bedrijf dat uitsluitend is gericht op het houden, stallen of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden.

1.74 paardrijactiviteiten

het houden van paarden en/of pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en/of pony's in pension te stallen en te weiden.

1.75 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.

1.76 peil

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de wegzijde grenst: maximaal 30 cm boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: maximaal 30 cm boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

1.77 perceel

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

1.78 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.79 permanente standplaats kampeermiddel

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel, inclusief bij dat kampeermiddel behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten, gedurende het gehele jaar.

1.80 permanente standplaats caravan

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een stacaravan, inclusief bij de stacaravan behorende ondergeschikte onderkomens gedurende het gehele jaar.

1.81 permanente standplaats woonwagen

een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een woonwagen, inclusief bij de woonwagen behorende ondergeschikte onderkomens gedurende het gehele jaar.

1.82 permanente teeltondersteunende voorzieningen

teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van ten hoogste 3 m die langer dan 6, al dan niet aaneengesloten, maanden per jaar aanwezig is.

1.83 recreatiewoning

een (deel van een) gebouw dat blijkens de bestemming is bedoeld voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.84 schuilgelegenheid

een overdekte ruimte die maximaal aan drie zijden is omsloten door wanden, waarvan het/de betreffende dier(en) in geval van weidegang uit oogpunt van dierwelzijn 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. De schuilgelegenheid is een open constructie zonder deuren.

1.85 stacaravan

een gebouw dat in zijn geheel kan worden verplaatst en is bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.86 standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten

de standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels.

1.87 steilrand

een strook grond, die gekenmerkt wordt door een relatief groot hoogteverschil over een korte afstand.

1.88 teeltondersteunende voorziening

voorziening of constructie, niet zijnde afdekfolie en hagelnet, met een hoogte van ten hoogste 3 m, met als doel het gewas te forceren tot meer groei, de oogst te spreiden en meer opbrengsten te genereren. Het gaat daarbij om zowel het vervroegen als verlaten ten opzichte van normale teelt en/of beschermen tegen weersinvloeden, ziekten en plagen om een kwalitatief beter product te verkrijgen.

1.89 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van ten hoogste 3 m die korter dan 6, al dan niet aaneengesloten, maanden per jaar aanwezig zijn, met dien verstande dat tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (met uitzondering van funderingsanker en dergelijke) na de teelt opgeruimd en van het veld verwijderd dienen te worden. Voorbeelden van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn plastic (mini)tunnels, stellingen, regenkappen en boogkassen.

1.90 verkoop-aan-huis van lokale producten

verkoop van producten als nevenfunctie bij een (agraris)ch bedrijf van zelf geproduceerde of uit de plaatselijke regio afkomstige producten.

1.91 verticale bouwdiepte

de diepte van een gebouw onder de grond of deels onder de grond (half verdiept).

1.92 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang van ten minste één volwaardige arbeidskracht en een zodanige bedrijfsomvang dat de continuïteit ook op de lange termijn is gewaarborgd.

1.93 voorgevel

de gevel(s) van een gebouw die is/zijn gelegen in de voorgevelrooilijn.

1.94 voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw word(t)(en)/is/zijn gesitueerd en die is/zijn gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelsgrens.

1.95 Wgh-inrichting

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.96 windturbine

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.97 woning

een gebouw, bestaande uit hoofdgebouwen en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken (met uitzondering van aangebouwde overkappingen), dat blijkens zijn indeling en inrichting geschikt en bestemd is voor de huisvesting van een huishouden.

1.98 wooneenheid

een woning zoals opgenomen in lid 1.97.

1.99 woonunit

een stacaravan of geprefabriceerd en schakelbaar gebouw voor tijdelijke bewoning.

1.100 zelfstandige woning

een woning met een eigen toegang waarbij keuken, douche en toilet niet gedeeld hoeven te worden met de andere bewoners van het pand.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de verticale bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer tot aan de bovenkant van de onderste afgewerkte vloer.

2.7 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.8 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, ondergeschikte dakkapellen en gevelopbouwen, gevelen kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, onder voorwaarde dat de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt, en de totale oppervlakte van de overschrijding niet meer dan 6 m²

2.9 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn; ondergeschikte bouwdelen worden hierbij niet meegenomen.

2.10 de bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.11 de breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.12 bruto vloeroppervlak

de som van de buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van alle bouwlagen, dus inclusief bijvoorbeeld ingesloten buitenruimte, trappen, liftkokers, installatieruimten, enz.

2.13 aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

- a. het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de wegzijde grenst: dient te zijn gesitueerd op maximaal 30 cm boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. het peil in andere gevallen: dient te zijn gesitueerd op maximaal 30 cm boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Landbouwontwikkelingsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1, lid 1.9 en lid 1.54;
 - b. het realiseren, in stand houden en onderhouden van landschappelijke inpassing en tegenprestatie; met de daarbij behorende:
 - c. voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen, recreatieve paden en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen en infiltreren van water;
- alsmede voor:
- d. wonen, mits de bouw van een bedrijfswoning is toegestaan;
 - e. extensieve dagrecreatie;
 - f. de in tabel 3.1 vermelde toegestane nevenfuncties.

Tabel 3.1

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van lokaal/streekeigen agrarische producten	-	100 m ²
beroep-aan-huis	-	max. 1/3 van de woning en bijbehorende bouwwerken

- = niet van toepassing

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erf- of terreinafscheidingen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- c. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 tenzij door middel van een maatvoeringaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- d. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu;
- e. tevens geldt het bepaalde in tabel 3.2.

Tabel 3.2

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning	-	1.000 m ³	6 m	9 m
bijbehorende bouwwerken	100 m ²	-	3,5 m	6,5 m
kassen	5.000 m ²	-	4,5 m	6,5 m

overige bedrijfsgebouwen	volledig bouwvlak	-	6 m	12 m
teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen	gehele bouwvlak	-	-	3 m
hagelnetten	gehele bouwvlak	-	-	-
mestsilo's	10.000 m ³	-	-	8,5 m
overige silo's	-	-	-	15 m
vlaggenmasten	-	-	-	8 m
lichtmasten bij paardenbakken	-	-	-	5 m
lichtmasten overig	-	-	-	5 m
erf- en terreinafscheidingen binnen bouwvlak	-	-	-	2 m
erf- of terreinafscheidingen t.b.v. boom-, sier- en fruitteelt buiten bouwvlak	-	-	-	2 m
overige erf- en terreinafscheidingen buiten bouwvlak	-	-	-	1,2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	3 m

- = niet van toepassing

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Ten behoeve van kuilvoerplaten en sleufsilo's buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder a om kuilvoerplaten en sleufsilo's buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- de realisatie van kuilvoerplaten en sleufsilo's buiten het bouwvlak zijn alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd te worden, met dien verstande dat indien is aangetoond dat dit niet mogelijk is, kuilvoerplaten en sleufsilo's binnen een zone van 25 m vanaf de grens van het bouwvlak zijn toegestaan;
- er dient voldoende afstand tot omliggende hindergevoelige objecten in acht genomen te worden;
- de hoogte van de wanden behorende bij de sleufsilo's bedraagt ten hoogste 1,2 m;
- er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

3.3.2 Ten behoeve van hagelnetten

3.3.2 Ten behoeve van hagelnetten

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder a om hagelnetten buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- hagelnetten zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van een agrarisch bedrijf;
- het is niet toegestaan hagelnetten door te laten lopen tot aan de grond;
- er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

3.3.3 Ten behoeve van opslag van dierlijke mest

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de opslag van dierlijke mest buiten het bouwvlak, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder a, met inachtneming van het volgende:

- de opslag van dierlijke mest buiten het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige

bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;

- b. de opslag van dierlijke mest is toegestaan in mestbassins, mestzakken of op mestplaten waarbij gebruikgemaakt mag worden van een of meerdere mestzakken, mestbassins of mestplaten;
- c. mestopslag is uitsluitend bedoeld voor de eigen agrarische bedrijfsvoering;
- d. de opgeslagen mest buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 2.500 m³ per bedrijf;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd te worden, met dien verstande dat indien is aangetoond dat dit niet mogelijk is, mestbassins, mestzakken of mestplaten binnen een zone van 25 m vanaf de grens van het bouwvlak zijn toegestaan;
- f. de opslag van dierlijke mest dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- g. de hoogte van mestzakken, mestbassins en wanden van mestplaten bedraagt ten hoogste 1,2 m;
- h. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

3.3.4 *Ten behoeve van afwijkende dakvorm voor bedrijfsgebouwen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder e teneinde een afwijkende dakvorm voor bedrijfsgebouwen of silo's te realiseren, met inachtneming van het volgende:

- a. een afwijkende hoogtemaatvoering is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een intensieve veehouderij;
- b. een afwijkende hoogtemaatvoering is uitsluitend van toepassing op innovatieve en duurzame bedrijfsgebouwen en silo's;
- c. de afwijkende dakvorm dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige, innovatieve of duurzame bedrijfsvoering;
- d. er dient voldaan te worden aan de eisen die gesteld zijn in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruiken en laten gebruiken van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in lid 3.1, indien de landschappelijke inpassing en tegenprestatie zoals bedoeld in lid 1.62:
 - 1. niet is gerealiseerd binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, danwel binnen 1 jaar na:
 - ingebruikname van het perceel overeenkomstig het bepaalde in lid 3.1;
 - gereedkoming van een bouwwerk waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen is gerealiseerd;
 - 2. na realisering niet in stand wordt gehouden en onderhouden;
- b. het gebruik van afdekfolies buiten het bouwvlak is toegestaan;
- c. buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
- d. buitenopslag binnen het bouwvlak met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan;
- e. paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan;
- f. in het kader van beroep- en bedrijf-aan-huis is geen horeca en detailhandel toegestaan;
- g. de productie van energie uit biomassa is niet toegestaan.

3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.5.1 *Ten behoeve van nevenfuncties*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder f ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties zoals opgenomen in tabel 3.3, met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties die niet in bebouwing plaatsvinden mogen buiten de bebouwing maar binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- b. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven

- mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
 - e. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties mag niet onevenredig groot zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
 - f. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - g. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
 - h. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
 - i. ten behoeve van de nevenfunctie 'overige agrarisch aanverwante bedrijven' geldt tevens dat activiteiten uit kolom 1 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet zijn toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

Tabel 3.3

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
bedrijf-aan-huis	-	max. 1/3 van de woning en bijbehorende bouwwerken
agrarische duurzaamheid, innovatie en educatie	-	zoals bepaald in lid 3.2
overige agrarisch aanverwante bedrijfsactiviteiten	-	zoals bepaald in lid 3.2

- = niet van toepassing

3.5.2 Ten behoeve van paardenbakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 onder d om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. per (bedrijfs)woning is ten hoogste één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de afmeting van een paardenbak bedraagt ten hoogste 800 m²;
- c. paardenbakken, dienen aansluitend aan een bouwvlak gerealiseerd te worden, met dien verstande dat indien is aangetoond dat dit niet mogelijk is, paardenbakken binnen een zone van 25 m vanaf de grens van een bouwvlak zijn toegestaan;
- d. de afstand tussen de paardenbak en hindergevoelige bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken van derden bedraagt ten minste 25 m;
- e. lichtmasten en stapmolens zijn niet toegestaan;
- f. de hoogte van springobstakels bedraagt ten hoogste 1,2 m;
- g. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

3.5.3 Ten behoeve van de productie van energie uit biomassa

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 onder f om de productie van energie uit biomassa toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de productie van energie uit biomassa is uitsluitend toegestaan indien minimaal 60% van de biomassa van het betreffende bedrijf afkomstig is;
- b. de productie van energie uit biomassa is uitsluitend toegestaan in bio-energieinstallaties;
- c. de productie van energie uit biomassa is uitsluitend toegestaan indien dit milieuhygiënisch inpasbaar is.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 *Ten behoeve van vormverandering bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming 'Agrarisch - Landbouwontwikkelingsgebied' zodanig wijzigen dat vormverandering van bouwvlakken is toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. vormverandering van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de omvang van het bouwvlak mag niet worden vergroot;
- c. nabijgelegen bedrijven en functies mogen door de verandering niet onevenredig worden belemmerd/gehinderd;
- d. de vormverandering van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

3.6.2 *Ten behoeve van bouwvlakvergroting*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming 'Agrarisch - Landbouwontwikkelingsgebied' zodanig wijzigen dat bouwvlakvergroting is toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. de vergroting dient noodzakelijk te zijn vanwege een voorgenomen vergroting om bedrijfseconomische dan wel andere bedrijfsomstandigheden van het op het te wijzigen bouwvlak gevestigde bedrijf;
- b. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. nabijgelegen bedrijven en functies mogen door de verandering niet onevenredig worden belemmerd/gehinderd;
- d. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

3.6.3 *Ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming 'Agrarisch - Landbouwontwikkelingsgebied' zodanig wijzigen dat de realisatie van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak zijn toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak zijn alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. aangetoond dient te worden dat op het bestaande bouwvlak onvoldoende ruimte is om de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen te realiseren, waarbij aangetoond moet worden waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de betreffende gronden dienen voorzien te worden van de specifieke bouwaanduiding 'teeltondersteunende voorzieningen';
- d. de hoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1, lid 1.9 met de daarbij behorende:
 - b. voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen, recreatieve paden en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen en infiltreren van water;
- alsmede voor:
- c. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in de landschappelijke openheid, de landschappelijke beslotenheid in de vorm van bosschages, houtwallen en lanen en de geomorfologische waarden in de vorm van hoogterrassen en steilranden;
 - d. extensieve dagrecreatie;
 - e. evenementen, met een maximum duur van 12 dagen (inclusief opbouw- en afbraakwerkzaamheden);

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erf- of terreinafscheidingen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- c. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- d. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu;
- e. tevens geldt het bepaalde in tabel 4.1.

Tabel 4.1

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
lichtmasten bij paardenbakken				5 m
lichtmasten overig	-	-	-	5 m
erf- of terreinafscheidingen t.b.v. boom-, sier- en fruitteelt buiten bouwvlak	-	-	-	2 m
overige erf- en terreinafscheidingen buiten bouwvlak	-	-	-	1,2 m

- = niet van toepassing

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Ten behoeve van kuilvoerplaten en sleufsilo's buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder a om kuilvoerplaten en sleufsilo's buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de realisatie van kuilvoerplaten en sleufsilo's buiten het bouwvlak zijn alleen toelaatbaar, voor zover

- een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd te worden, met dien verstande dat indien is aangetoond dat dit niet mogelijk is, kuilvoerplaten en sleufsilos binnen een zone van 25 m vanaf de grens van het bouwvlak zijn toegestaan;
- c. er dient voldoende afstand tot omliggende hindergevoelige objecten in acht genomen te worden;
- d. de hoogte van de wanden behorende bij de sleufsilos bedraagt ten hoogste 1,2 m;
- e. de bestaande landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder e mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

4.3.2 *Ten behoeve van hagelnetten*

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder a om hagelnetten buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. hagelnetten zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van een agrarisch bedrijf;
- b. het is niet toegestaan hagelnetten door te laten lopen tot aan de grond;
- c. de bestaande landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder e mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

4.3.3 *Ten behoeve van de opslag van dierlijke mest*

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de opslag van dierlijke mest buiten het bouwvlak, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder a, met inachtneming van het volgende:

- a. de opslag van dierlijke mest buiten het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de opslag van dierlijke mest is toegestaan in mestbassins, mestzakken of op mestplaten waarbij gebruikgemaakt mag worden van een of meerdere mestzakken, mestbassins of mestplaten;
- c. mestopslag is uitsluitend bedoeld voor de eigen agrarische bedrijfsvoering;
- d. de opgeslagen mest buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 2.500 m³ per bedrijf;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd te worden, met dien verstande dat indien is aangetoond dat dit niet mogelijk is, mestbassins, mestzakken of mestplaten binnen een zone van 25 m vanaf de grens van het bouwvlak zijn toegestaan;
- f. de opslag van dierlijke mest dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- g. de hoogte van mestzakken, mestbassins en wanden van mestplaten bedraagt ten hoogste 1,2 m;
- h. de bestaande landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder e mogen niet onevenredig worden aangetast;
- i. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

4.4 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruiken en laten gebruiken van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van afdekfolies buiten het bouwvlak is toegestaan;
- b. buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
- c. buitenopslag binnen het bouwvlak met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan;
- d. paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan;
- e. gebruik overeenkomstig het bepaalde in lid 4.1 is uitsluitend toegestaan nadat ter plaatse van en rondom de te slopen opstallen:
 1. een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740, strategie 'verdacht' is uitgevoerd, waaruit blijkt dat ter plaatse geen sprake is van bodemverontreiniging, dan wel -indien wel sprake is van bodemverontreiniging- de bodem ter plaatse is gesaneerd overeenkomstig een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan;
 2. een verkennend onderzoek asbest in grond conform de NEN 5707 is uitgevoerd ter plaatse van

- de te slopen stal waaruit blijkt dat er geen sprake is van verontreiniging met asbest
- f. de productie van energie uit biomassa is niet toegestaan;

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Ten behoeve van paardenbakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4 onder d om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. per (bedrijfs)woning is ten hoogste één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de afmeting van een paardenbak bedraagt ten hoogste 800 m²;
- c. paardenbakken dienen aansluitend aan een bouwvlak gerealiseerd te worden, met dien verstande dat indien is aangetoond dat dit niet mogelijk is, paardenbakken binnen een zone van 25 m vanaf de grens van een bouwvlak zijn toegestaan;
- d. de afstand tussen de paardenbak en hindergevoelige bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken van derden bedraagt ten minste 25 m;
- e. lichtmasten en stapmolens zijn niet toegestaan;
- f. de hoogte van springobstakels bedraagt ten hoogste 1,2 m;
- g. de bestaande landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder e mogen niet onevenredig worden aangetast;
- h. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

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

4.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten van gronden met een houtgewas met uitzondering van fruitteelt en houtproductie;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen, voet-, fiets- en ruiter- en andere paden en het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen groter dan 200 m²;
- c. het aanbrengen of verwijderen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het verlagen, vergraven, ophogen, egaliseren, diepwoelen en diepploegen van de bodem;
- e. het verwijderen van houtgewas (met uitzondering van fruitteelt en houtproductie), het verwijderen van houtwallen en bosjes en het verwijderen van landschapselementen zoals poelen, moerasjes en boomgroepen;
- f. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door onder meer het afdammen, stuwen, bemalen, onderbemalen, het draineren van gronden, en het graven, dempen of anderszins wijzigen en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels.

4.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 4.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. de werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

4.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 4.1 onder c bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

4.7 Omgevingsvergunning voor het slopen

4.7.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, gebouwen te slopen.

4.7.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De sloopwerkzaamheden als bedoeld in lid 4.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. middels nader (protocollair) onderzoek naar de functionaliteit voor vleermuizen van van de te slopen bebouwing, wordt aangetoond dat geen sprake is van potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen;
- b. danwel tijdig voldoende mitigerende maatregelen worden getroffen;
- c. danwel een ontheffing is verleend in het kader van de Wet natuurbescherming ten behoeve van het verstoren, beschadigen dan wel vernielen van een (jaarrond beschermde) vaste rust- en verblijfplaats van een vleermuisensoort.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

4.8.1 Ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2' zodanig wijzigen dat de realisatie van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak is toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. aangetoond dient te worden dat op het bestaande bouwvlak onvoldoende ruimte is om de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen te realiseren, waarbij aangetoond moet worden waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de betreffende gronden dienen voorzien te worden van de specifieke bouwaanduiding 'teeltondersteunende voorzieningen';
- d. de hoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de bestaande landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder e mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven vallende in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 3), danwel bedrijven die niet genoemd zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die qua aard en omvang gelijk zijn aan bedrijven die vallen in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. het realiseren, in stand houden en onderhouden van landschappelijke inpassing en tegenprestatie; met de daarbij behorende:
- c. werkplaatsen, magazijnen, kantines en bergingen;
- d. voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, recreatieve paden en toegangswegen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw en gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erf- of terreinafscheidingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 tenzij door middel van een maatvoeringaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- d. tevens geldt het bepaalde in tabel 5.1;

Tabel 5.1

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bijbehorende bouwwerken	100 m ²	-	3,5 m	6,5 m
bedrijfsgebouwen	bestaand *	-	6 m	10 m
vlaggenmasten	-	-	-	8 m
lichtmasten overig	-	-	-	5 m
erf- en terreinafscheidingen binnen bouwvlak	-	-	-	2 m
erf- en terreinafscheidingen buiten bouwvlak	-	-	-	1,2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	3 m
* tenzij anders is aangegeven door middel van de maatvoeringaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' of 'maximum bebouwingspercentage'.				
- = niet van toepassing				

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Ten behoeve van uitbreiding van de bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder d teneinde de oppervlakte van bedrijfsbebouwing uit te breiden, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;

- b. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. uitbreiding dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- d. het bebouwingsoppervlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- e. de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
- f. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- g. de uitbreiding dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- h. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

5.3.2 *Ten behoeve van een grotere bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder d teneinde de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te vergroten, met inachtneming van het volgende:

- a. de noodzaak vanuit de bedrijfsvoering moet worden aangetoond;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter;
- c. de grotere bouwhoogte dient stedenbouwkundig inpasbaar te zijn;
- d. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruiken en laten gebruiken van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in lid 5.1, indien de landschappelijke inpassing en tegenprestatie zoals bedoeld in lid 1.62:
 - 1. niet is gerealiseerd binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, danwel binnen 1 jaar na:
 - ingebruikname van het perceel overeenkomstig het bepaalde in lid 5.1;
 - gereedkoming van een bouwwerk waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen is gerealiseerd;
 - 2. na realisering niet in stand wordt gehouden en onderhouden;
- b. nieuwe Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- d. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- e. activiteiten uit kolom 1 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- f. buitenopslag binnen het bestemmingsvlak met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan;
- g. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van ondergeschikte productiegebonden detailhandel met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- h. gebruik overeenkomstig het bepaalde in lid 5.1 is uitsluitend toegestaan nadat:
 - 1. een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740, strategie 'verdacht' is uitgevoerd, waaruit blijkt dat ter plaatse geen sprake is van bodemverontreiniging, danwel -indien wel sprake is van bodemverontreiniging- de bodem ter plaatse is gesaneerd overeenkomstig een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan;
 - 2. een verkennend onderzoek asbest in grond conform de NEN 5707 is uitgevoerd ter plaatse van de te slopen stal waaruit blijkt dat er geen sprake is van verontreiniging met asbest
- i. ten dienste van het bedrijf is kantoorruimte toegestaan.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Ten behoeve van vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming 'Bedrijf' zodanig wijzigen dat vormverandering van bouwvlakken is toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. vormverandering van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de omvang van het bouwvlak mag niet worden vergroot;
- c. nabijgelegen bedrijven en functies mogen door de verandering niet onevenredig worden belemmerd/gehinderd;
- d. de vormverandering van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2', mits grenzend aan deze bestemming(en);
- f. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

5.5.2 Ten behoeve van bouwvlakvergroting

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming 'Bedrijf' zodanig wijzigen dat het vergroten van een bouwvlak is toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. de vergroting dient noodzakelijk te zijn vanwege een voorgenomen vergroting om bedrijfseconomische dan wel andere bedrijfsomstandigheden van het op het te wijzigen bouwvlak gevestigde bedrijf;
- b. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. ten aanzien van de oppervlakte aan bebouwing zijn de regels zoals opgenomen in lid 5.2 overeenkomstig van toepassing, met dien verstande dat dit oppervlak met ten hoogste 10% vergroot mag worden;
- d. nabijgelegen bedrijven en functies mogen door de verandering niet onevenredig worden belemmerd/gehinderd;
- e. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- f. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- g. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2', mits grenzend aan deze bestemming(en);
- h. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

5.5.3 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming 'Bedrijf' zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van de bedrijfsactiviteiten – de in tabel 5.2 genoemde vervolgfuncties zijn toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
- b. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- c. bij wijziging dient bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoveel mogelijk overtollige bebouwing gesloopt te worden;
- d. buitenopslag is niet toegestaan;
- e. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties mag niet onevenredig groot zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- f. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- g. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- h. een camping is toegestaan tot ten hoogste 40 standplaatsen voor kampeermiddelen;

- i. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- j. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- k. de vervolgfunctie wonen is niet toegestaan;
- l. het aantal woningen mag niet toenemen;
- m. ten behoeve van de vervolgfunctie 'bedrijven behorende tot categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten' geldt tevens dat activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage niet zijn toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1, Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2 of Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden mits grenzend aan deze bestemming(en);
- o. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

Tabel 5.2

gronden grenzend aan de bestemming	vervolgfuncties
AW-L2	bedrijven behorende tot categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten indien deze qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met categorie 1- en 2-bedrijven, met dien verstande dat bedrijven gericht op recreatie, toerisme en zorg niet zijn toegestaan

Artikel 6 Bedrijf - Agrarisch aanverwant

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- agrarisch aanverwante bedrijven;
- het realiseren, in stand houden en onderhouden van landschappelijke inpassing en tegenprestatie; met de daarbij behorende:
- werkplaatsen, magazijnen, kantines en bergingen;
- voorzieningen, zoals erven, tuinen, speelvoorzieningen, groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, recreatieve paden en toegangswegen;

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 tenzij door middel van een maatvoeringaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- tevens geldt het bepaalde in tabel 6.2.

Tabel 6.2

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bijbehorende bouwwerken	100 m ²	-	3,5 m	6,5 m
bedrijfsgebouwen	bestaand *	-	6 m	10 m
vlaggenmasten	-	-	-	8 m
lichtmasten bij paardenbakken	-	-	-	5 m
lichtmasten overig	-	-	-	5 m
erf- en terreinafscheidingen binnen bouwvlak	-	-	-	2 m
erf- en terreinafscheidingen buiten bouwvlak	-	-	-	1,2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	3 m
* tenzij anders is aangegeven door middel van de maatvoeringaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' of 'maximum bebouwingspercentage'.				
- = niet van toepassing				

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 ten behoeve van uitbreiding van de bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 onder c teneinde de oppervlakte van bedrijfsbebouwing uit te breiden, met inachtneming van het volgende:

- wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de

- mogelijkheden behoort;
- c. uitbreiding dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- d. het bebouwingsoppervlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- e. het gestelde onder d is niet van toepassing ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - holsterweg 16;
- f. de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
- g. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- h. de uitbreiding dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- i. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruiken en laten gebruiken van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in lid 6.1, indien de landschappelijke inpassing en tegenprestatie zoals bedoeld in lid 1.62:
 - 1. niet is gerealiseerd binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, danwel binnen 1 jaar na:
 - ingebruikname van het perceel overeenkomstig het bepaalde in lid 6.1;
 - gereedkoming van een bouwwerk waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen is gerealiseerd;
 - 2. na realisering niet in stand wordt gehouden en onderhouden;
- b. nieuwe Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- d. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- e. activiteiten uit kolom 1 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- f. buitenopslag binnen het bestemmingsvlak met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan;
- g. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- h. gebruik overeenkomstig het bepaalde in lid 6.1 is uitsluitend toegestaan nadat een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740, strategie 'verdacht' is uitgevoerd, waaruit blijkt dat ter plaatse geen sprake is van bodemverontreiniging, danwel -indien wel sprake is van bodemverontreiniging- de bodem ter plaatse is gesaneerd overeenkomstig een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan;
- i. ten dienste van het bedrijf is kantoorruimte toegestaan.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Ten behoeve van vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant' zodanig wijzigen dat vormverandering van bouwvlakken is toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. vormverandering van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de omvang van het bouwvlak mag niet worden vergroot;
- c. nabijgelegen bedrijven en functies mogen door de verandering niet onevenredig worden belemmerd/gehinderd;
- d. de vormverandering van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2', mits grenzend aan deze bestemming(en);
- f. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

6.5.2 Ten behoeve van bouwvlakvergroting

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant' zodanig wijzigen dat het vergroten van een bouwvlak is toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. de vergroting dient noodzakelijk te zijn vanwege een voorgenomen vergroting om bedrijfseconomische dan wel andere bedrijfsomstandigheden van het op het te wijzigen bouwvlak gevestigde bedrijf;
- b. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. ten aanzien van de oppervlakte aan bebouwing zijn de regels zoals opgenomen in lid 6.2 overeenkomstig van toepassing, met dien verstande dat dit oppervlak met ten hoogste 10% vergroot mag worden;
- d. nabijgelegen bedrijven en functies mogen door de verandering niet onevenredig worden belemmerd/gehinderd;
- e. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- f. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- g. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2', mits grenzend aan deze bestemming(en);
- h. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

6.5.3 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant' zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van de bedrijfsactiviteiten – de in tabel 6.4 genoemde vervolgfuncties zijn toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
- b. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- c. bij wijziging dient bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoveel mogelijk overtollige bebouwing gesloopt te worden;
- d. buitenopslag is niet toegestaan;
- e. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties mag niet onevenredig groot zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- f. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- g. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- h. een camping is toegestaan tot ten hoogste 40 standplaatsen voor kampeermiddelen;
- i. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- j. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- k. de vervolgfunctie wonen is alleen toegestaan als al een bedrijfswoning aanwezig is;
- l. het aantal woningen mag niet toenemen;
- m. ten behoeve van de vervolgfunctie 'bedrijven behorende tot categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten' geldt tevens dat activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 niet zijn toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2', mits grenzend aan deze bestemming(en);
- o. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

Tabel 6.4

gronden grenzend aan de bestemming:	vervolgfuncties:
AW-L2	- wonen - bedrijven behorende tot categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat bedrijven gericht op recreatie, toerisme en zorg niet zijn toegestaan - bedrijven behorende tot categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten indien deze qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met categorie 1- en 2-bedrijven, met dien verstande dat bedrijven gericht op recreatie, toerisme en zorg niet zijn toegestaan

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en fietspaden;
- c. recreatieve paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. bermen en beplanting (waaronder begrepen water en waterberging);
- f. faunavoorzieningen, zoals ecoducten;
- g. straatmeubilair;
- h. ondergrondse inzamelcontainers;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen, speelveldjes;
- k. evenementen, met een maximum duur van 7 dagen (inclusief opbouw- en afbraakwerkzaamheden);
- l. geluidswerende voorzieningen;

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van verkeerstechnische voorzieningen bedraagt ten hoogste 10 m;
- c. de bouwhoogte van kunstwerken bedraagt ten hoogste 8 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de oppervlakte vanabri's, telefooncellen en soortgelijke gebouwtjes in het kader van deze bestemming bedraagt ten hoogste 30 m², de bouwhoogte en breedte bedragen ten hoogste 3 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruiken en laten gebruiken van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. gebruik overeenkomstig het bepaalde in lid 6.1 is uitsluitend toegestaan nadat een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740, strategie 'verdacht' is uitgevoerd, waaruit blijkt dat ter plaatse geen sprake is van bodemverontreiniging, danwel -indien wel sprake is van bodemverontreiniging- de bodem ter plaatse is gesaneerd overeenkomstig een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan.

Artikel 8 Wonen - Buitengebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Buitengebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met de daarbij behorende:

- b. voorzieningen, zoals erven, tuinen, speelvoorzieningen, groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, recreatieve paden en toegangswegen;
- c. de in tabel 8.1 vermelde toegestane nevenfuncties.

Tabel 8.1

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
beroep-aan-huis	-	max. 1/3 van de woning en bijbehorende bouwwerken
bed & breakfast	-	max. 8 slaapplekken verdeeld over max. 3 kamers
groene en blauwe diensten	-	-
- = niet van toepassing		

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erf- of terreinafscheidingen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- c. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 tenzij door middel van een maatvoeringaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- d. tevens geldt het bepaalde in tabel 8.2;

Tabel 8.2

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
woning		1.000 m ³	6 m	9 m
bijbehorende bouwwerken	100 m ² *	-	3,5 m	6,5 m
erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak: - voor de voorgevelrooilijn - overige plaatsen	-	-	-	1 m 2 m
erf- en terreinafscheidingen buiten bouwvlak	-	-	-	1,2 m
lichtmasten bij paardenbakken	-	-	-	5 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	3 m
* tenzij anders is aangegeven door middel van de maatvoeringaanduiding 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken'				

- = niet van toepassing

met dien verstande dat:

- e. bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' niet zijn toegestaan;
- f. de maximale goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' maximaal de aangegeven hoogte bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruiken en laten gebruiken van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

8.4.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 onder c ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties zoals opgenomen in tabel 8.3, met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties die niet in bebouwing plaatsvinden mogen buiten de bebouwing maar binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- b. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- e. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties mag niet onevenredig groot zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- f. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- g. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- h. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit.

Tabel 8.3

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
bedrijf-aan-huis	-	max. 1/3 woning en bijbehorende bouwwerken
in pandige stalling van ABC-goederen voor particulieren	-	max. 500 m ²
paardenbakken buiten het bouwvlak, mits gelegen binnen een zone van 25 m van het bouwvlak	-	-
- = niet van toepassing		

8.5 Omgevingsvergunning voor het slopen

8.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Wonen - Buitengebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, gebouwen te slopen.

8.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De sloopwerkzaamheden als bedoeld in lid 8.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. middels nader (protocollair) onderzoek naar de functionaliteit voor vleermuizen van de te slopen bebouwing, wordt aangetoond dat geen sprake is van potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen;
- b. danwel tijdig voldoende mitigerende maatregelen worden getroffen;
- c. danwel een ontheffing is verleend in het kader van de Wet natuurbescherming ten behoeve van het verstoren, beschadigen dan wel vernielen van een (jaarrond beschermde) vaste rust- en verblijfplaats van een vleermuisensoort.

Artikel 9 Waarde - Archeologie - 5

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie - 5' mede bestemde gronden.

9.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 9.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing:

- a. op bebouwing die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en) indien voldaan wordt aan de volgende twee voorwaarden:
 1. de oppervlakte van de bebouwing maximaal 1.000 m² bedraagt;
 2. de ondergrondse bouwdiepte max. 40 cm bedraagt;
- b. op de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 9.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd door middel van het verbinden van voorschriften aan het besluit om af te wijken.

9.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan het besluit om af te wijken onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan het besluit verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

9.3.3 Advies

Alvorens de in lid 9.3.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend, kan het bevoegd gezag schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

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

9.4.1 Uitvoeringsverbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie - 5' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

- a. de bodem met meer dan 1 m op te hogen boven het bestaande maaiveld;

- b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;
- c. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- d. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;
- e. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;
- f. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- g. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld.

9.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het in lid 9.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

- a. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m² en het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot ten hoogste 40 cm onder het bestaande maaiveld wordt geroerd; of
- b. de werken en of werkzaamheden het normale onderhoud betreffen; of
- c. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan; of
- d. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning; of
- e. de werken en werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen.

9.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in 9.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

9.4.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

9.4.5 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, kan het bevoegd gezag schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie - 5' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 10 Waarde - Archeologie - 6

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie - 6' mede bestemde gronden.

10.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 10.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing:

- a. op bebouwing die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en) indien voldaan wordt aan de volgende twee voorwaarden:
 1. de oppervlakte van de bebouwing maximaal 2.500 m² bedraagt;
 2. de ondergrondse bouwdiepte max. 40 cm bedraagt;
- b. op de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 10.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd door middel van het verbinden van voorschriften aan het besluit om af te wijken.

10.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan het besluit om af te wijken onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan het besluit verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

10.3.3 Advies

Alvorens de in lid 10.3.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend, kan het bevoegd gezag schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

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

10.4.1 Uitvoeringsverbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie - 6' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

- a. de bodem met meer dan 1 m op te hogen boven het bestaande maaiveld;

- b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;
- c. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- d. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;
- e. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;
- f. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- g. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld.

10.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het in lid 10.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

- a. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m² en het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot ten hoogste 40 cm onder het bestaande maaiveld wordt geroerd; of
- b. de werken en of werkzaamheden het normale onderhoud betreffen; of
- c. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan; of
- d. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning; of
- e. de werken en werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen.

10.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in lid 10.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

10.4.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

10.4.5 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, kan het bevoegd gezag schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie - 6' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

12.2 Afstand van bebouwing tot verharde wegen

Binnen het bouwvlak moet de bebouwing op een afstand van ten minste 10 m van de as van een verharde weg met een breedte van 10 m of minder worden gebouwd of op een afstand van ten minste 15 m van de as van een verharde weg breder dan 10 m, met dien verstande dat:

- a. voor bebouwing, die bij of krachtens de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en die in het plan volgens de bestemming is toegelaten, maar waarvan de afstand tot de as van de weg kleiner is dan onder a genoemd, geldt dat de bestaande afstand als ten hoogste toelaatbaar wordt aangehouden.

12.3 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

12.3.1 Parkeernormen

In, op of onder gebouwen dan wel het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels (die zijn neergelegd in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan 2016-2021, dan wel de opvolger van dat plan) worden nageleefd.

12.3.2 Afmetingen parkeerruimte

De in lid 12.3.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 m bij 5,00 m bedragen.

12.3.3 Laad- en losruimte

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

12.3.4 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.3.1 en lid 12.3.3, indien aangetoond is door initiatiefnemer dat in de directe omgeving (een straal van circa 100 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en de openbare ruimte niet onevenredig wordt belast.

12.3.5 Nadere eisen

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

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

- a. Het gebruik of laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan.
- b. Het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning is niet toegestaan.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 milieuzone - roerdalslenk II

14.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - roerdalslenk II' gelden voor die gronden in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald de navolgende aanvullende regels.

14.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - roerdalslenk II' is het niet toegestaan om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 meter beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 30 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

14.1.3 Uitzonderingen

- a. De in lid 14.1.22 gestelde verboden gelden niet voor:
 - 1. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
 - 2. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.
- b. Indien er bij de werkzaamheden als bedoeld in dit artikel sprake is van een boorput, dienen de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 meter beneden het maaiveld, te worden afgedicht met klei of bentoniet.

14.1.4 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de verboden in dit artikel.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Maten en bouwgrenzen

- a. Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:
 - 1. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen.
- b. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

15.2 Evenementen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. het toestaan van evenementen langer dan 7 dagen (inclusief opbouw- en afbraakwerkzaamheden) in de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2' en 'Verkeer';
- b. het toestaan van evenementen in andere dan de onder a. genoemde bestemmingen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - c. er vindt geen horeca ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement;
 - d. er vindt geen detailhandel ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
 - e. er treden geen onomkeerbare gevolgen voor het landschap op;
 - f. de belangen van de betreffende bestemming worden niet onevenredig aangetast;
 - g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - h. belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
 - i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische of natuurwaarden;
 - j. de belangen van in de nabijheid gelegen functies verzetten zich niet tegen het gebruik van de betreffende bestemming voor het evenement.

15.3 Hogere erf- en terreinafscheidingen

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 teneinde hogere erf- en terreinafscheidingen toe te staan, met inachtneming van het volgende:
 - 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
 - 2. hogere erf- en terreinafscheidingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden.
- b. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

15.4 Schuilgelegenheden voor hobbydieren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten behoeve van het realiseren van schuilgelegenheden voor hobbydieren met in achtneming van het volgende:

- a. Afwijken kan alleen binnen de geldende bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2';
- b. Een schuilgelegenheid kan alleen worden opgericht voor het bieden van een gelegenheid tot schuilen van hobbymatig gehouden dieren. Dit houdt dus in dat dieren die gebruik gaan maken van de schuilgelegenheid niet gebruikt worden voor bedrijfsmatige activiteiten of in een bedrijfsmatige context.
- c. Het is niet toegestaan een stal te realiseren voor de (semi-)permanente stalling van dieren.

- d. Het is niet toegestaan om stro, voer of andere materialen op te slaan in of nabij de schuilgelegenheid op het perceel.
- e. De mogelijkheid tot afwijking geldt alleen voor die percelen die als geheel gelegen zijn in de gemeente Roerdalen.
- f. Een schuilgelegenheid op een huisperceel dient binnen het bouwvlak behorend bij het huisperceel en binnen de geldende bebouwingsregels te worden gerealiseerd
- g. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend onder de voorwaarden dat:
 - 1. de karakteristieke openheid van het landschap niet in het geding komt;
 - 2. de schuilgelegenheid geen onevenredige afbreuk doet aan bestaande landschappelijke en natuurlijke of cultuurhistorische waarden.
- h. Afhankelijk van de grootte van het perceel wordt een bepaalde maximale oppervlakte van de schuilgelegenheid toegestaan. Hierbij wordt de volgende verdeling aangehouden:
 - 1. op een perceel tot 5.000 m² een schuilgelegenheid van maximaal 20 m²,
 - 2. op een perceel van 5.000 tot 10.000 m² een schuilgelegenheid van maximaal 25 m²,
 - 3. op een perceel van 10.000 en meer een schuilgelegenheid van maximaal 30 m².
- i. Een schuilgelegenheid mag maximaal de volgende maatvoeringen hebben:
 - 1. de goothoogte bedraagt maximaal 2,5 meter;
 - 2. de nokhoogte bedraagt maximaal 3 meter.
- j. Een schuilgelegenheid dient te worden gesitueerd aan de randen van het perceel, nabij bestaande bosschages, houtwallen, begroeiingen of erfafscheidingen, of in de hoek van een perceel, bij voorkeur aansluitend bij bestaande opstanden.
- k. Een schuilgelegenheid dient ruimtelijk en landschappelijk te worden ingepast.
- l. De schuilgelegenheid dient te zijn gebouwd van hout.
- m. De schuilgelegenheid mag niet bestaan uit stalen (damwand) profielen, gemetselde of anderszins stenen muren, kunststof of golfplaten.
- n. De landschapsdeskundige van de gemeente zal altijd een oordeel moeten geven over de uitstraling van een schuilgelegenheid.
- o. De schuilgelegenheid mag enkel de volgende kleuren hebben: naturel/houtkleur, bruin of donkergroen.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

16.2 Huisvesting (buitenlandse) werknemers

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigingen teneinde (buitenlandse) werknemers (tijdelijk en structureel) te huisvesten, met inachtneming van het volgende:

- a. (tijdelijke) huisvesting is alleen toegestaan in de in tabel 16.1 opgenomen bebouwing;
- b. het totaal aantal werknemers dat (tijdelijk) gehuisvest wordt, bedraagt ten hoogste het aantal zoals opgenomen in tabel 16.1 met een cumulatief maximum van 40 per bouwvlak;
- c. tijdelijke huisvesting is ten hoogste 7 maanden per jaar toegestaan;
- d. er dient geen sprake te zijn van permanente bewoning;
- e. er dient sprake te zijn van goed beheer en toezicht;
- f. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van functies mag niet onevenredig groot zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de huisvesting van werknemers;
- g. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- h. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- i. ten behoeve van de tijdelijke huisvesting mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, met dien verstande dat tijdelijke huisvesting in woonunits wel is toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
 1. woonunits zijn uitsluitend toegestaan bij een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf mits is aangetoond dat het in pandig huisvesten van werknemers niet mogelijk is;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de woonunits bedraagt ten hoogste 120 m²;
 3. de woonunits zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
 4. woonunits dienen verwijderd te worden indien de behoefte niet meer aanwezig is met dien verstande dat de woonunits in de periode 1 november tot en met 14 maart mogen blijven staan;
- j. de huisvesting dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- k. het aantal woningen mag niet toenemen;
- l. er dient sprake te zijn van een kwaliteitsverbetering;
- m. er dient geen sprake te zijn van een nadelige invloed op de nabije woon- en leefomgeving;
- n. indien er sprake is van het structureel huisvesten van werknemers in een bestaand (groot) complex dient tevens door initiatiefnemer aangetoond te worden dat er geen alternatieven mogelijk zijn;
- o. indien er sprake is van het structureel huisvesten van werknemers op campings, op vakantieparken, in bed & breakfast of in een hotel dient de huisvesting tevens gescheiden te worden van de recreatieve functie;

er is voldaan aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage Gestraatje 65 in 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

- p. in het bouwvlak mogen uitsluitend werknemers gehuisvest worden die werkzaam zijn in het betreffende bedrijf.

Tabel 16.1

bebouwing in gebruik voor het tijdelijk huisvesten van werknemers	maximaal totaal aantal gehuisveste werknemers (tijdelijk + structureel) per bouwvlak
agrarische bebouwing (in pandig)	40
niet - agrarische bebouwing (in pandig)	20

woonunits op het agrarische bedrijf	20
woonunits op niet agrarisch bedrijf	20
campings, vakantieparken, bed & breakfast en hotel	20
bestaande (grote) complexen	40
het hoofdgebouw bij vrijkomende agrarische bebouwing	20
agrarische bedrijfsbebouwing (inpandig)	20

Artikel 17 Overige regels

17.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. 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%.
- c. 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.

18.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het 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.
- c. 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.
- d. 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Gestraatje - Lemmensweg - Heinsbergerweg te Montfort'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Rapport landschapsplannen



Landschapsplan drie locaties Montfort

- *Heinsbergerweg 20*
- *Gestraatje 65*
- *Gestraatje ong.*

onderdeel: Landschapsplan boekje Montfort
projectnr.: RD-701.000
opdrachtgever: Gemeente Roerdalen
datum: 2018-01-30, *gewijzigd dd. 2018-04-03*
getekend: MvW
gecontroleerd: RZ

Inhoud

1. Aanleiding	
2. Analyse & inventarisatie	blz 4
2.1 Relevant beleid	blz 6
2.2 Historische ontwikkeling	blz 8
2.3 Geomorfologie en hoogte	blz 10
2.4 Watersysteem	blz 11
2.5 Fotoreportage huidige situatie	blz 12
3. Landschapsplan	blz 14
3.1 Heinsbergerweg 20	blz 14
3.2 Gestraatje	blz 16
3.3 Beplantingslijsten	blz 22

2. Aanleiding

De gemeente Roerdalen ontwikkelt drie bedrijfskavels op de hoek van Gestraatje-Lemmensweg. Het huidige grondgebruik is agrarisch. Kavel 1, zichtbaar op pagina hiernaast, wordt aangekocht door het ernaast gelegen agrarisch loonwerkbbedrijf voor de realisatie van een nieuwe, grote loods. Kavel 2 is gekocht door een agrarisch constructiebedrijf. Voor kavel 3 is nog geen koper.

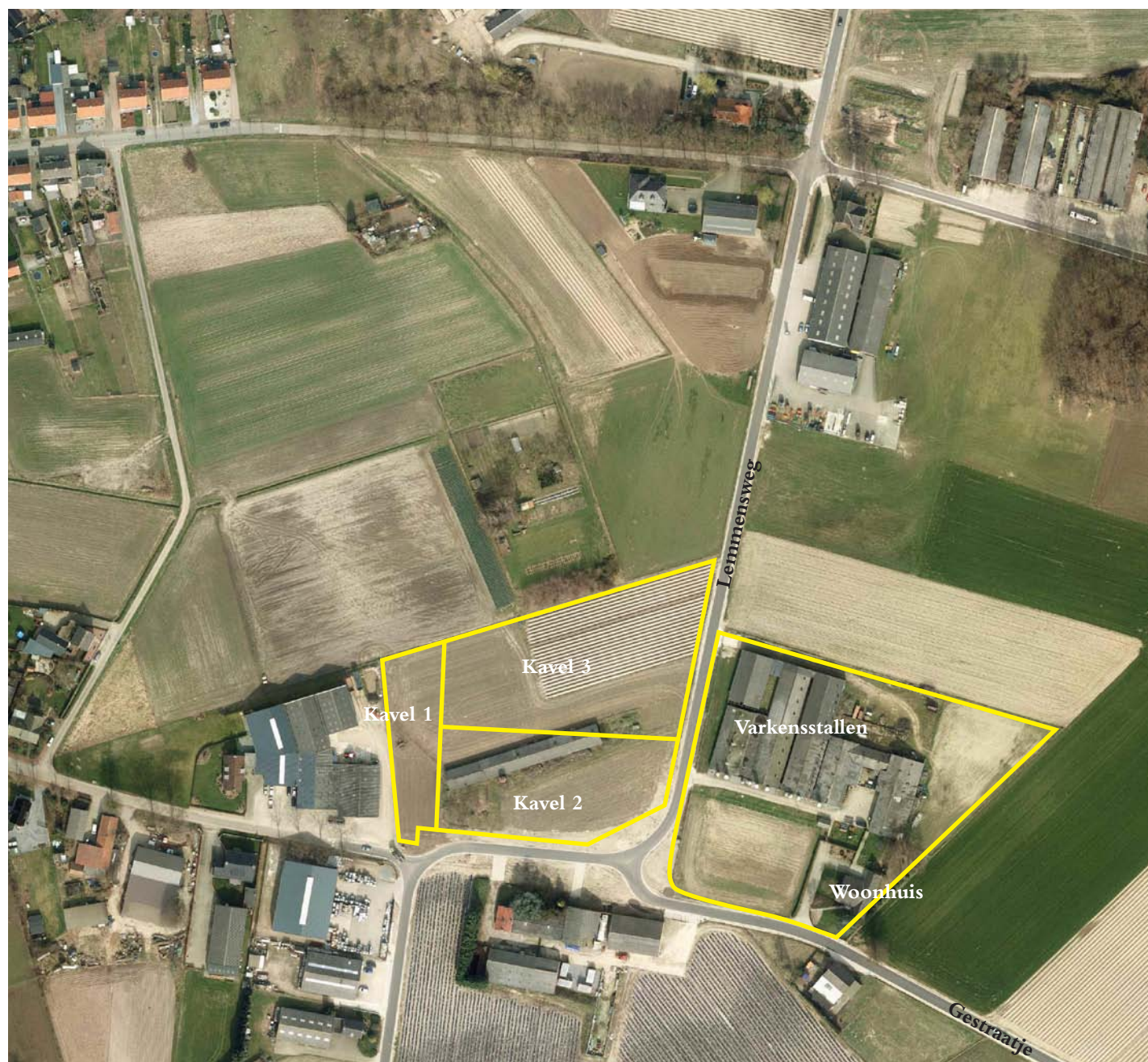
Aan de overzijde van de Lemmensweg ligt een agrarisch bedrijf (vleesvarkens, Gestraatje 65). Dit bedrijf verhuist naar een lege kavel even verderop, aan de Heinsbergerweg 20. Deze kavel ligt in het landbouwontwikkelingsgebied dat is aangewezen door de provincie Limburg (POL 2014).

De vrijkomende stallen aan Gestraatje 65 worden gesloopt, wat voor een kwaliteitsimpuls ter plaatse zorgt. Het woonhuis blijft behouden, evenals een klein gedeelte van de bestaande schuren.

Vanwege het provinciale LKM beleid (Limburgs Kwaliteits Menu) vragen deze ‘rode’ ontwikkelingen, om ‘groene’ tegenprestaties. Het opstellen en uitvoeren van een landschappelijk inpassingsplan is noodzakelijk gezien het feit dat de beoogde ontwikkelingen een aanpassing van het bestemmingsplan eisen. Aanvullend is er een verplichte LKM-afdracht, die is inbegrepen in de grondprijs van de betreffende kavels.



Ligging van het plangebied.



Luchtfoto van de huidige situatie aan Gestraatje.



Luchtfoto van de huidige situatie aan de Heinsbergerweg.

2. Inventarisatie en analyse

2.1 Relevant beleid

2.1.1 Landschapskader Noord- en Midden Limburg 2009

In het Landschapskader Noord- en Midden Limburg zijn de plangebieden aan Gestraatje en Heinsbergerweg aangeduid als landschapstype ‘velden’. Kenmerkend voor velden is onder andere de bolle ligging van akkers en een kronkelend wegenpatroon. Deze twee aspecten zijn goed herkenbaar op de historische kaarten. Echter na ruilverkaveling in de jaren ‘70 is de structuur van het plangebied aan de Heinsbergerweg rigoureus veranderd. Door de rechte, rationele verkaveling, de relatief jonge bebouwing en het open karakter heeft het plangebied in de huidige situatie meer weg van het landschapstype ‘droge heideontginning’. Om deze reden is het logisch om op deze plek de ontwerpuitgangspunten uit het Landschapskader Noord- en Midden Limburg t.a.v. de droge heideontginning toe te passen. Het plangebied aan het Gestraatje vertoont qua verkavelingspatroon meer gelijkenis met het landschapstype ‘velden’. Daarom worden bij dit plangebied de ontwerp-uitgangspunten van ‘velden’ gehanteerd.

Het Landschapskader Noord- en Midden Limburg schrijft voor de droge heideontginningen de volgende ontwerp-uitgangspunten voor:

- Versterken raamwerk en erfbeplanting. Denk daarbij ook aan kruidenrijke stroken/bermen. Ook kunnen kleine bosjes worden toegepast als overgang naar het aangrenzende, bosrijke mozaïeklandschap.
- Er is ruimte voor optimaal agrarisch gebruik van het landschap.

Het Landschapskader Noord- en Midden Limburg schrijft voor de velden de volgende ontwerp-uitgangspunten voor:

- Versterken van het open karakter van het midden van het veld en het verdichte karakter van de randen van het veld.
- Zo mogelijk zichten op het middengebied vrijhouden en zicht op oriëntatiepunten respecteren.
- Passende landschapselementen in de rand zijn hoogstamfruitbomen, valse acacia's, paardekastanjes en notenbomen. Solitaire bomen op het veld zijn linde, zomer- of winterik of beuk.

2.1.2 Groenstructuurplan Roerdalen 2009

Het Groenstructuurplan Roerdalen gaat niet in op specifieke straten in het gebied. Voor de omgeving Heinsbergerweg is omschreven is dat het open karakter van het landschap behouden moet blijven.

2.1.3 Watertoets

De watertoets is verplicht bij gebiedsontwikkeling, zoals nieuwbouw of herstructurering. Zodoende is de watertoets bij de ontwikkelingen aan Gestraatje en de Heinsbergerweg van toepassing. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij relevante ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de ontwikkelingen aan Gestraatje en Heinsbergerweg betekent dit dat rekening moet worden gehouden met de opvang van hemelwater, dat door de (nieuwe) aanwezigheid van verhard oppervlak niet in de bodem kan infiltreren.

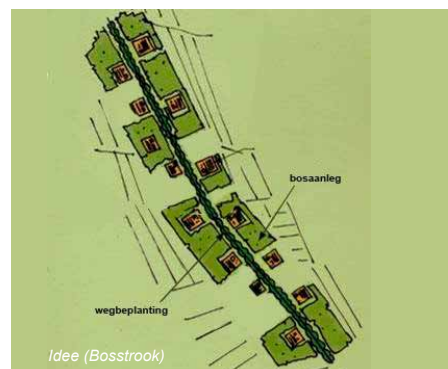
Droge heideontginning - ontwikkelingsvoorbeelden



Versterken raamwerk



Invullen van het raamwerk met flexibel binnenwerk zoals b.v. in een landbouw ontwikkelings gebied



Inplaatsen boerderij in combinatie met aanleg landschapselementen (singel, erfbeplanting, kruidenrijke strook).



Ontwerp uitgangspunten:

- Versterken raamwerk
- Binnenruimte multifunctioneel
- Ruimte voor optimaal agrarisch ruimtegebruik

46 Landschapskader Noord- en Midden-Limburg

Ontwerputgangspunten uit het Landschapskader Noord-en Midden Limburg voor het landschapstype 'droge heideontginning'.

Velden - ontwikkelingsvoorbeelden

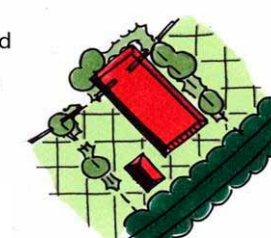
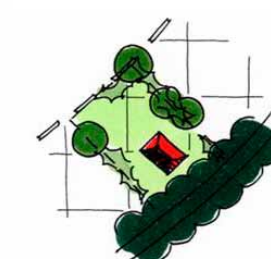


Ontwerp uitgangspunten:

- Verdichte rand en open midden
- (Laan)beplanting langs de rand
- Eventuele verdichting (gebouwen of beplanting) in de rand tot maximaal 1/6 deel van de breedte van oud bouwland
- Zichten naar het middengebied vrij houden en zicht op oriëntatiepunten (kerktorens, watertorens, molens, beeldbepalende solitaire bomen) respecteren

38 Landschapskader Noord- en Midden-Limburg

Ontwerputgangspunten uit het Landschapskader Noord-en Midden Limburg voor het landschapstype 'velden'.



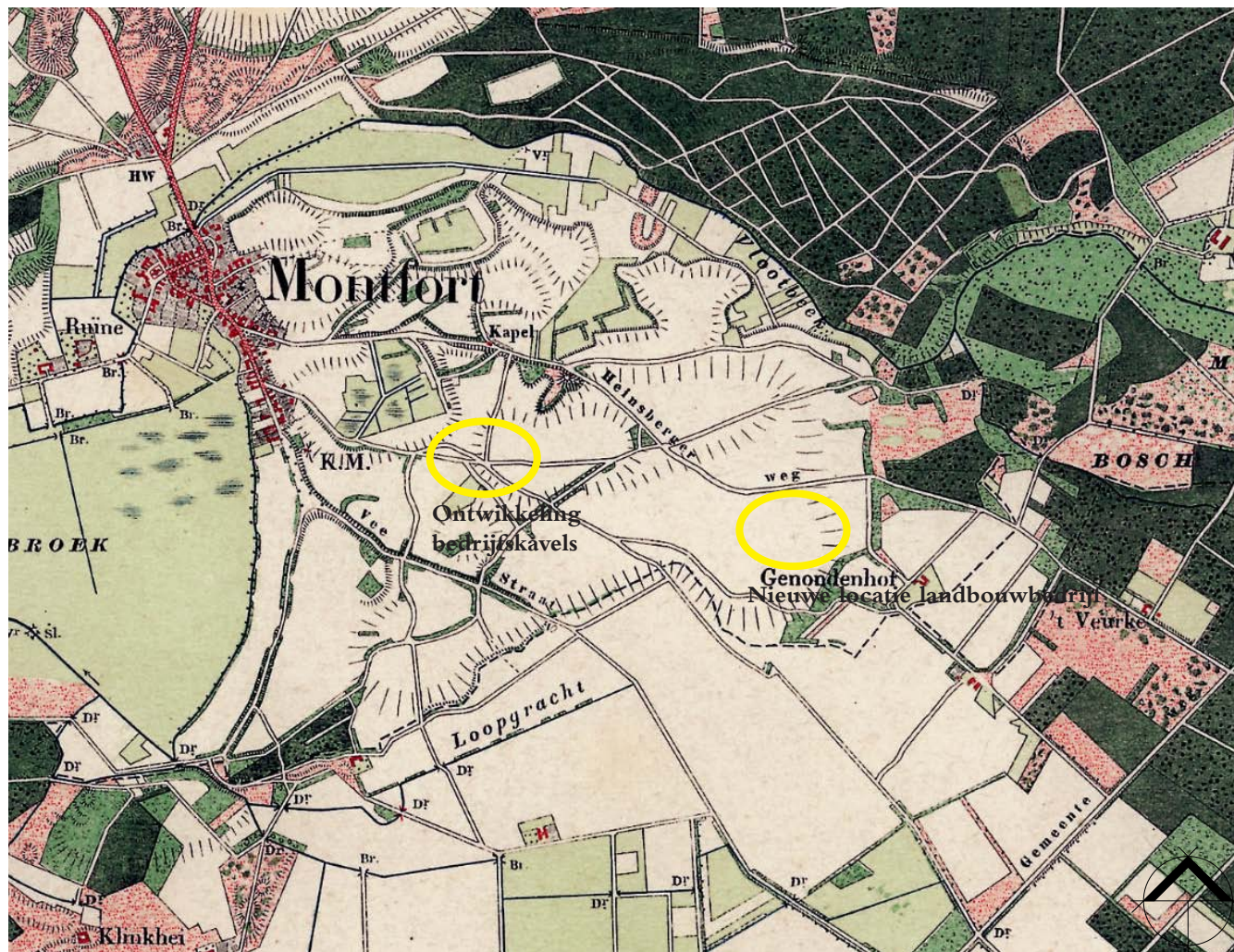
2.2 Historische ontwikkeling

Hiernaast is een viertal (historische) kaartbeelden zichtbaar van de omgeving Gestraatje en Heinsbergerweg. Op de kaart uit omstreeks 1850 is zichtbaar dat het plangebied aan Gestraatje in een kleinschalig verkaveld landschap ligt (er zijn veel wegen) en dat er sprake is van een bolle ligging van de akkers (herkenbaar aan de arceringen aan de randen van de kavels). Bij Gestraatje nr. 65 was een vijsprong aanwezig. Het nu nog aanwezige wegkruis (dat overigens pas in de jaren '50 is geplaatst) en kenmerkende lindes herinneren hier aan. Omstreeks 1900 is er niet veel veranderd ten opzichte van 1850.

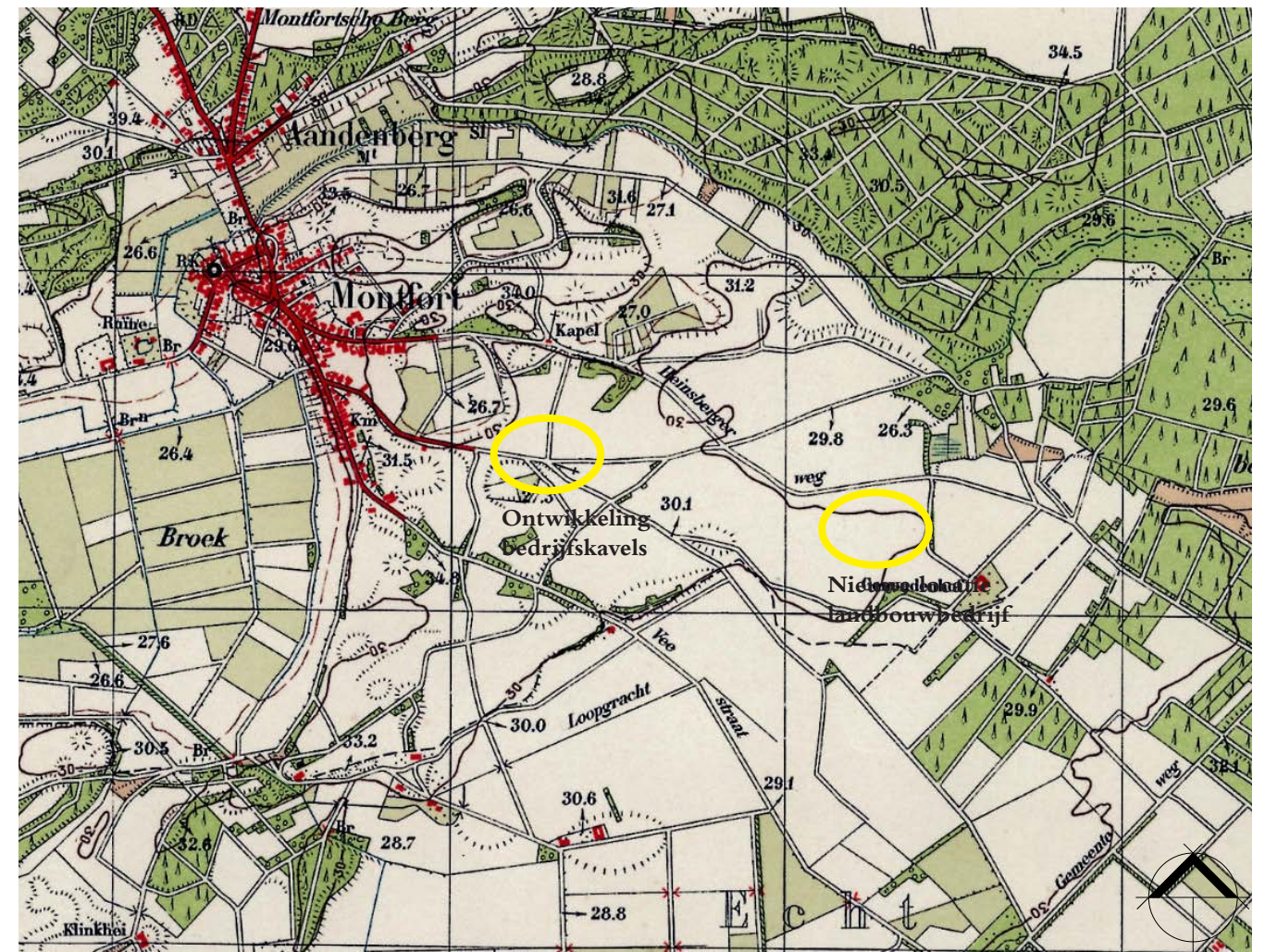
Wat op deze kaart duidelijk zichtbaar is, is dat iets ten noorden van het plangebied aan Gestraatje, een laagte ligt. Hier lag waarschijnlijk een ven. In de huidige situatie is deze laagte nog steeds duidelijk ervaarbaar, het water is echter verdwenen.

Op de kaart uit 1950 is zichtbaar dat er steeds meer onontgonnen gronden in de omgeving worden omgevormd tot bruikbare landbouwgrond. Naar aanleiding van de hongersnood in de Tweede Wereldoorlog is door de rijksoverheid een beleid voor efficiënte en hoogproductieve landbouw ingezet. Om dit te bereiken heeft

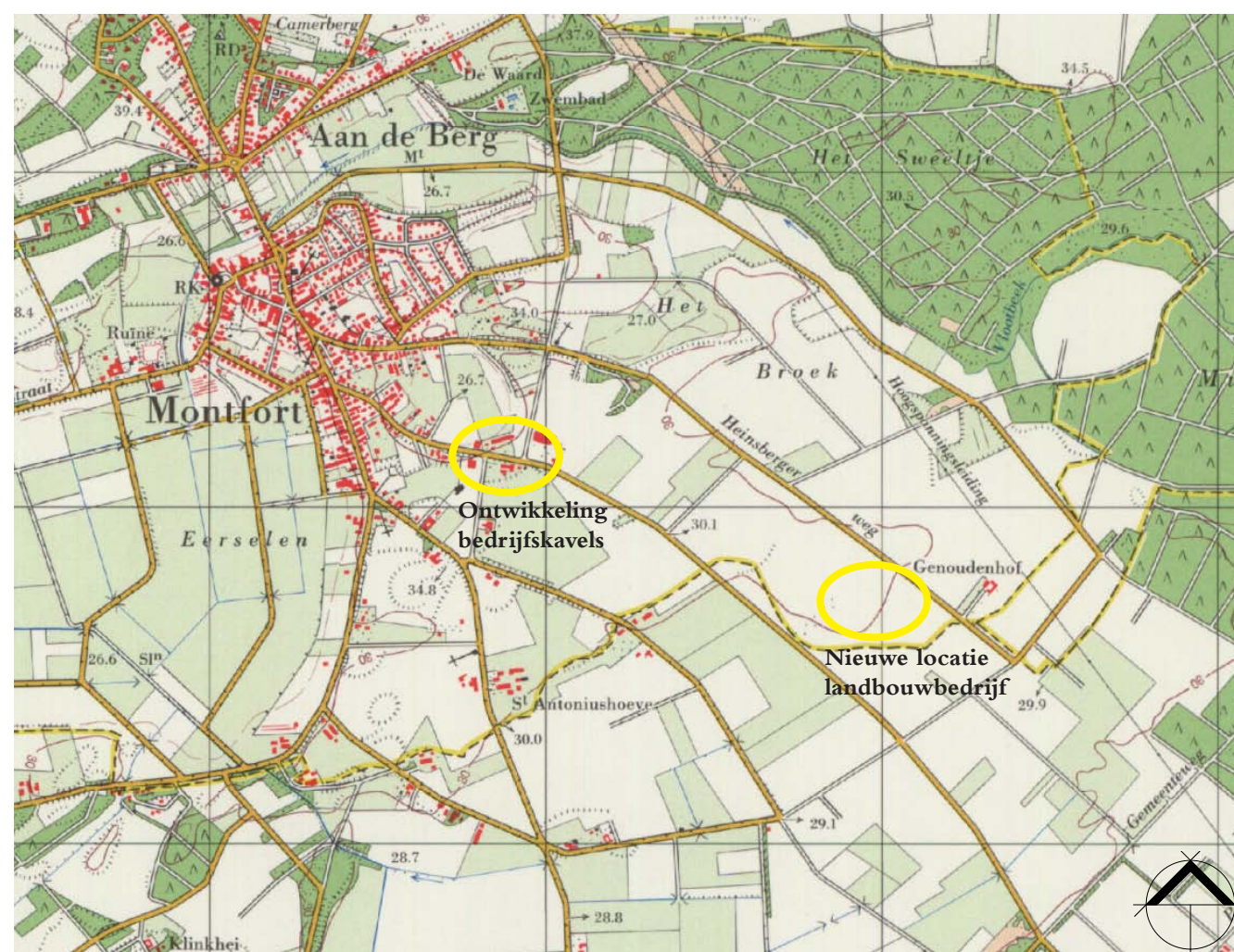
in veel gebieden in Nederland ruilverkaveling plaatsgevonden. Gronden werden heringedeeld met als doel het creëren van grotere en regelmatig gevormde kavels teneinde de voedselproductie te vergroten. Op de kaart uit 1980 is duidelijk zichtbaar dat ergens in de jaren '70 ruilverkaveling in het gehele gebied heeft plaatsgevonden. De kronkelige weggetjes en de onregelmatig gevormde, kleine kavels zijn verdwenen en hebben plaatsgemaakt voor rechte wegen en grote, rechthoekige kavels.



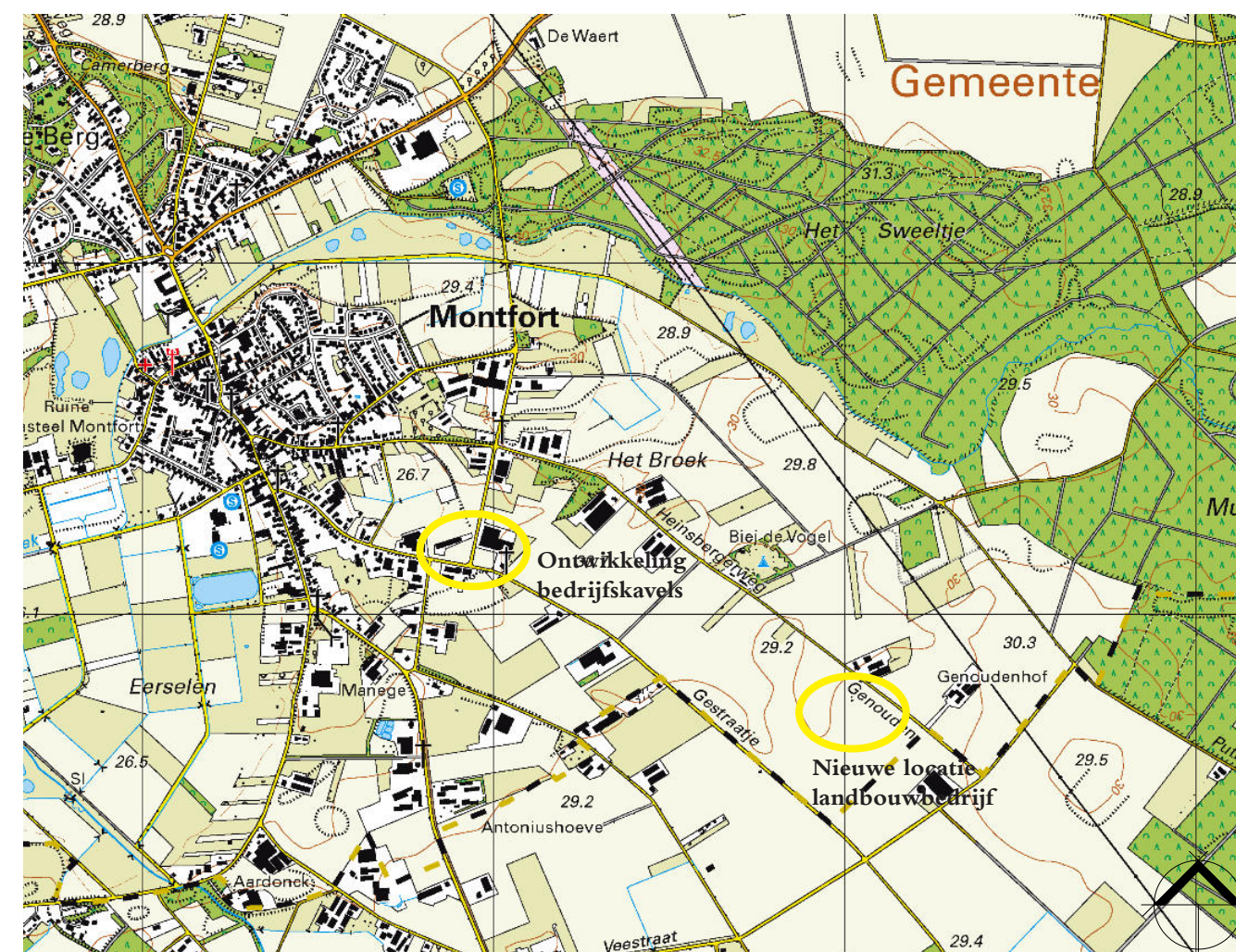
Plangebied aangeduid op de kaart uit omstreeks 1900. De bollingen van de velden zijn aangeduid op de kaart.



Plangebied aangeduid op de kaart uit omstreeks 1950. Bij de viersprong (naast huidige woning Gestraatje 65) is een wegkruis geplaatst.



Plangebied aangeduid op de kaart uit omstreeks 1980. Duidelijk zichtbaar is de ingrijpende ruilverkaveling die heeft plaatsgevonden. De onregelmatige verkaveling van de velden met kronkelende wegen heeft plaats gemaakt voor een rationele verkaveling met rechte wegen. De plek van het wegruis verradt de plek van de oude viersprong.

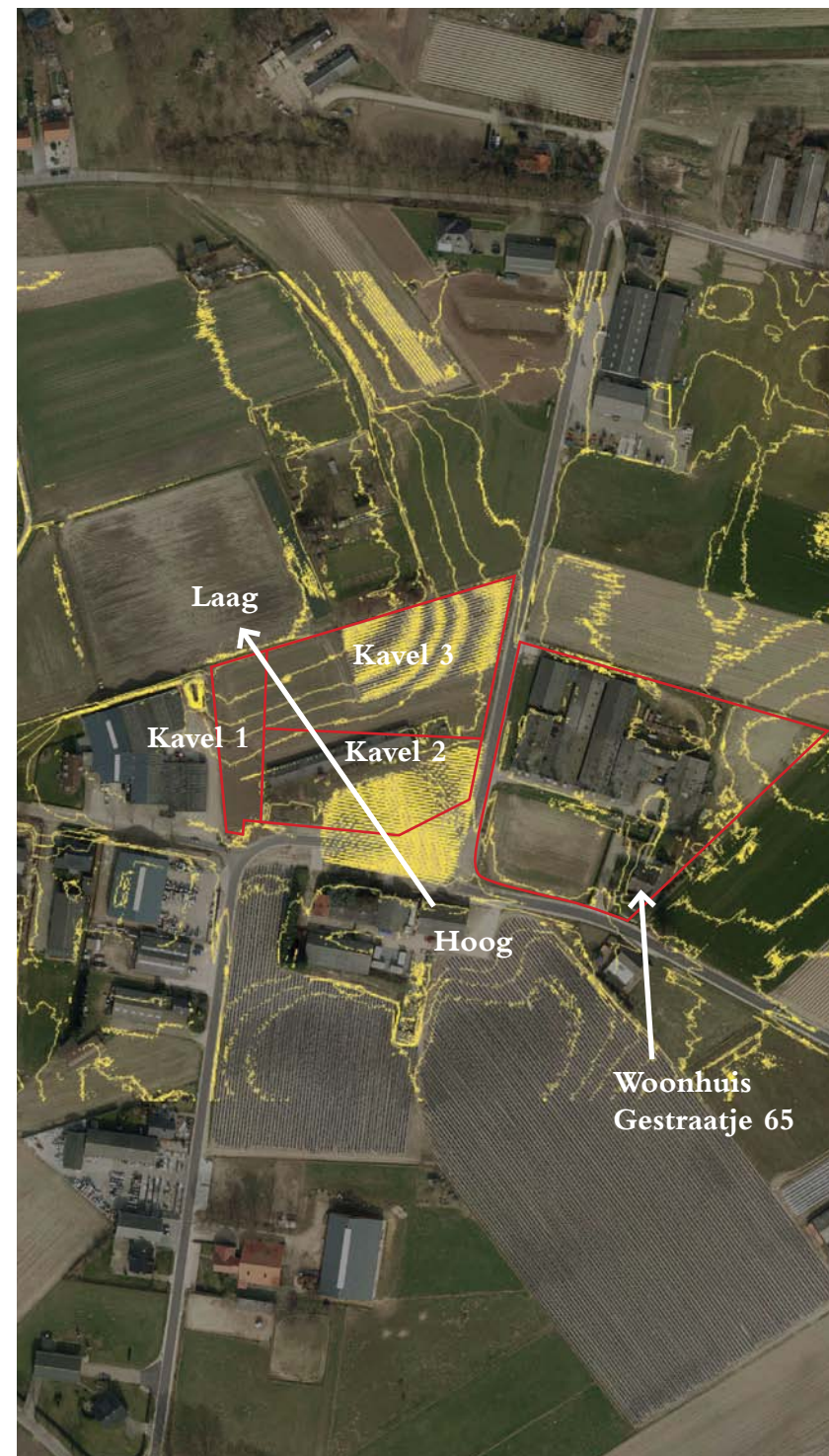


Plangebied aangeduid op de kaart uit 2016. In vergelijking met de kaart uit 1980 zijn er veel agrarische bedrijven ontwikkeld in het gebied ten oosten van Montfort.

2.3 Hoogteligging

Op de hoogtelijnenkaarten is zichtbaar dat het plangebied aan de Heinsbergerweg min of meer vlak ligt. Bij het plangebied aan Gestraatje ligt een deel van de kavels ook relatief vlak, maar opvallend is dat kavel 3 afhelt richting het noorden. Dit is te verklaren door de ligging van het vroegere ven ten noorden van deze kavel.

Het woonhuis van Gestraatje 65 (de locatie waar de varkensstallen verdwijnen) ligt wat hoger dan de directe omgeving. Wanneer de stallen verdwijnen, ontstaat er vanaf de woning een nieuw uitzicht richting het (lager gelegen) noordwesten.



Hoogtelijnen (elke 0,5 meter) op de luchtfoto van Gestraatje.



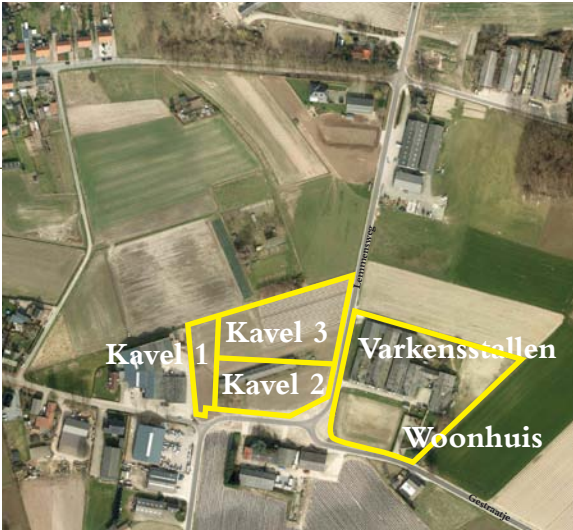
Hoogtelijnen (elke 0,5 meter) op de luchtfoto van de Heinsbergerweg. Er zijn weinig hoogtelijnen zichtbaar wat erop duidt dat het plangebied vrijwel vlak ligt.

2.4 Watersysteem

In het plangebied zijn geen bijzonderheden ten aanzien van het watersysteem. Oppervlaktewater, bron- en kwelpunten zijn niet aanwezig. Ten noorden van het plangebied aan Gestraatje ligt de watergang ‘Gestraatjesven’. Aan het westelijke uiteinde van deze watergang vindt leegloop op de riolering plaats. Er is geen sprake van kwel of een bronpunt in dit laaggelegen gebied.

2.5 Fotoreportage plangebied

Hieronder zijn het plangebied aan Gestraatje en de Heinsbergerweg in beeld gebracht. Per foto zijn daarbij de sterktes en zwaktes van de gebieden beschreven.



Panoramafoto van het plangebied aan Gestraatje 65. De varkensstallen en de leegstaande stal worden gesloopt. Het gebied kent een halfopen karakter en kent afwisselend beslotenheid en vergezichten.



Zicht richting het centrum van Montfort over de te ontwikkelen bedrijfskavels.



Langs Gestraatje zijn recent bomen aangeplant die voor een verdichting van de rand van het oude veld zullen zorgen.



Loonbedrijf Coenen breidt uit op één van de nieuwe bedrijfskavels. De loods op de voorgrond wordt gesloopt.



Achter het loonbedrijf (noordzijde) lag vroeger een ven. Dit is nog herkenbaar aan de lager gelegen kavels en bosjes van wilgen.



Het loonbedrijf ligt op een verhoging in het landschap omdat het natuurlijke maaiveld vanaf Gestraatje in noordelijke richting sterk daalt.



Het plangebied aan de Heinsbergerweg 20. Het is duidelijk dat dit gebied een open karakter heeft.



Zicht vanaf Heinsbergerweg 20 richting de kern van Montfort. Achter de bebossing rechts ligt een camping.



Zicht vanaf Heinsbergerweg 20 richting het oosten. Een markant kenmerk van dit gebied is de erfbeplanting bij boerderijen.



Zicht vanaf de Heinsbergerweg 20 richting het Munningsbos. Het open landbouwontwikkelingsgebied wordt omkaderd door bossen.

3. Landschapsplannen

3.1 Heinsbergerweg 20

De kavel ligt in een rationeel (rechte verkaveling) landschap. De inrichting van het perceel is dan ook rationeel en efficiënt, passend bij het agrarische bedrijf. In de nabije omgeving van de Heinsbergerweg is het gebruikelijk dat bebouwingsclusters zijn voorzien van een windsingel of opgaande beplanting rondom. Dit zorgt voor een vriendelijk landschappelijk beeld doordat de bebouwing niet open en bloot in het landschap aanwezig is. Zodoende is ook bij de kavel aan de Heinsbergerweg een dergelijke landschappelijke inpassing gewenst.

In het landschapsplan is voorzien dat de kavel wordt omgeven door een strakke beukenhaag (tussen de 1,50 – 2 meter hoog), een struweelrand en enkele bomen. Door de initiatiefnemer is aan de west, zuid en oostzijde gevraagd om bomen met een smalle en niet al te dichte kroon, in verband met bladafval in de goten van de stallen en schaduwwerking op de naastgelegen percelen. Op de pagina hiernaast zijn afbeeldingen aanwezig van een drietal boomsoorten die aan deze wensen voldoen. Dit zijn allemaal populierensoorten. Deze soorten kunnen alle drie worden toegepast (een mix) maar het is ook mogelijk om één van deze soorten te kiezen.

Aan de voorzijde van het terrein is ruimte voor bomen met een wat grotere kroon. Op de pagina hiernaast is een aantal voorbeelden van bomen afgebeeld die geschikt zijn voor deze plek. De initiatiefnemer kan een keuze maken uit deze bomen. Dit betekent, net zoals bij de populieren, dat een mix van deze bomen kan worden toegepast of dat één van deze soorten wordt gekozen. Op pagina 22 staat de beplantingslijst waarop de maat van de betreffende bomen is aangeduid.

Aan de oostzijde en de noordzijde van het perceel zijn twee infiltratiegreppels aanwezig waarin hemelwater kan worden opgevangen.

De situering van de stallen is zodanig dat in de toekomst kan worden voorzien in zonnepanelen op de daken.



Referentiebeeld van een infiltratiegreppel.



Referentiebeeld van een infiltratiegreppel.



Referentiebeeld van een infiltratiebuffer die gevuld is.



Populier (Populus x canescens 'Schubu'). Deze populierensoort wordt ca. 20 meter hoog. De kroon is ovaal en halfopen. De boom draagt geen vruchten en verdraagt droogte.



Populier (Populus simonii 'Fastigiata'). Deze populierensoort wordt ca. 15 meter hoog en heeft een zuilvormige, halfopen kroon. De boom draagt vruchten en bloeit in april.



Populier (Populus x canescens 'Hont-horpa'). Deze populierensoort wordt ca. 20 meter hoog. De kroon is smal en halfopen. De boom draagt geen vruchten.



Tamme kastanje (*Castanea sativa*).



Walnoot (*Juglans regia*).



Goudreinet (*Malus domestica* 'Schone van Boskoop').



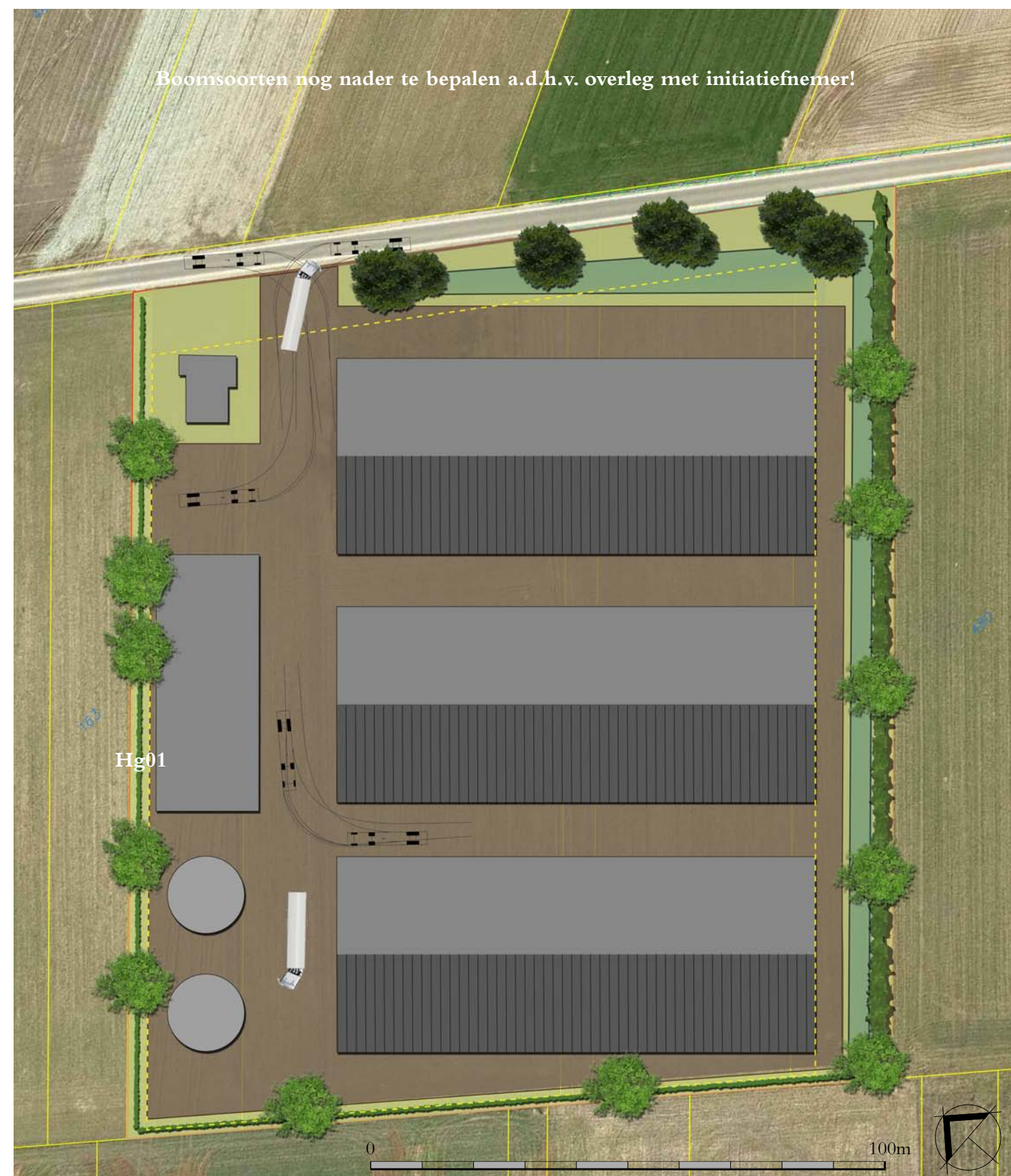
Zomereik (*Quercus robur*).



Struweelrand - bosplantsoen
(*Crataegus monogyna*, *Prunus spinosa*).



Beukenhaag (*Fagus sylvatica*).



Landschapsplan voor Heinsbergerweg nr. 20. Het landschapsplan is ook als losse bijlage bij dit rapport gevoegd.

3.2 Landschapsplannen Gestraatje

3.2.1 Landschapsplan Gestraatje 65

Het wegvallen van de bestaande varkensstallen zorgt voor een kwaliteitsimpuls ter plaatse. Om de overblijvende bebouwing wat meer aanzien te geven en dit op een fraaie manier in het landschap ‘achter te laten’ is het planten van een aantal bomen gewenst. Gekozen is voor de walnoot (*Juglans regia*). De bestaande haag wordt doorgezet in noordelijke richting om zo een soort binnenplaats te creëren ter hoogte van de te behouden schuur. Deze haag zal een hoogte krijgen van ongeveer 1,80 meter in verband met privacywensen van de initiatiefnemer. Qua soort zijn er verschillende opties, die hiernaast met afbeeldingen zijn weergegeven.

Voor het landschappelijke beeld is het wenselijk dat het hekwerk aan de zuidoostzijde van het perceel wordt afgebroken. De initiatiefnemer hecht echter veel waarde aan dit hekwerk in verband met veiligheid. Om deze reden kan er gekeken worden of in overleg met de gemeente Roerdalen een haag voor dit hekwerk kan worden aangeplant om het geheel te verfraaien. Deze haag zou dan op gemeentegrond staan. Wat betreft soortenkeuze kan wederom worden gekozen uit de hiernaast afgebeelde soorten.



Walnoot (*Juglans regia*).



Beukenhaag (*Fagus sylvatica*).



Landschapsplan voor Gestraatje 65. Het landschapsplan is ook als losse bijlage bij dit rapport gevoegd.



3.2 Landschapsplannen Gestraatje

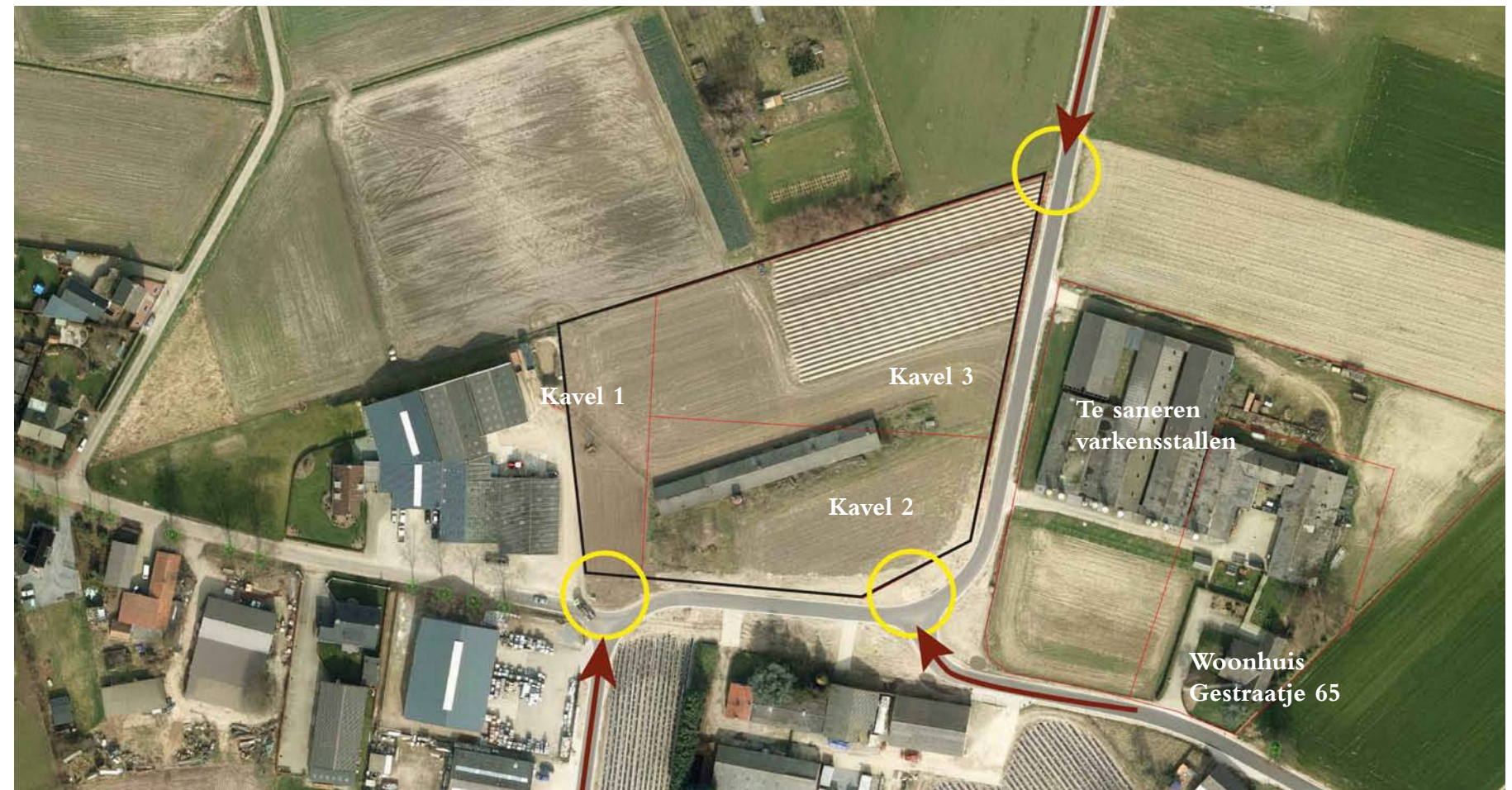
3.2.2 Landschapsplan bedrijfsontwikkeling Gestraatje

Hoewel de drie bedrijfskavels in eigendom van verschillende eigenaren zijn, is één landschapsplan opgesteld om eenheid op het terrein te creëren. Om een goede landschappelijke inpassing te verzorgen is eerst gekeken naar de aanrijroutes naar het terrein en vanaf welke standpunten de toekomstige bebouwing in beeld komt. Op de kaart hiernaast is dit in beeld gebracht. Wenselijk is om de bebouwing zoveel mogelijk aan het oog te onttrekken door het creëren van een verdichte rand met opgaande beplanting. Dit wensbeeld sluit aan bij de ontwerputgangspunten van het landschapstype ‘velden’, beschreven in paragraaf 2.1.1 op pagina 6.

Op de volgende pagina's zijn twee inrichtingsmogelijkheden voor het terrein verbeeld, met verschillende uitgangspunten:

- In het landschapsplan op de linker pagina is het uitgangspunt gehanteerd dat de meest noordelijke kavel (waar nog geen koper voor is), niet integraal wordt opgehoogd zoals dat met het ten westen gelegen perceel wel gebeurt. Zodoende dient de hemelwaterbuffer op de laagstgelegen plek van het terrein te liggen, wat in de noordwesthoek is.
- Het landschapsplan op de rechter pagina hanteert het uitgangspunt dat de betreffende kavel wél integraal wordt opgehoogd. Wanneer dat gebeurt hoeft de hemelwaterbuffer niet in de noordwesthoek te liggen, gezien de vlakke ligging van het terrein. Kijkend naar de zichten op de toekomstige bebouwing vanuit de omgeving is de noordoosthoek een geschikte locatie voor het situeren van een hemelwaterbuffer en bijbehorende, opgaande beplanting.

In beide gevallen wordt het gehele terrein omzoomd door een haag (hoogte tussen 1,50 – 1,80 meter) in combinatie met bomen. Voor de haag kan gekozen kan worden uit de hiernaast afgebeelde soorten. De infiltratiebuffers zijn in beide opties gesplitst, op aangeven van de initiatiefnemer van de westelijk gelegen kavel. De twee oostelijk gelegen kavels delen een hemelwaterbuffer.



Aanrijroutes en aanduiding waar de blik van de weggebruiker op de nieuwe bedrijfskavels valt.



Haagbeukhaag (Carpinus betulus).



Beukenhaag (Fagus sylvatica).



Valse acacia (*Robinia pseudoacacia*). Van oudsher hoort deze boom bij het landschapstype ‘velden’, als onderdeel van de verdichte rand rond bebouwingsclusters.



Boswilg (*Salix caprea*). Deze boom past bij vochtige omstandigheden en is daarom geschikt als boom bij de hemelwaterbuffer.



Zomereik (*Quercus robur*). Deze boom kan rondom het terrein worden geplant. Bestaande laanbomen langs Gestraatje zijn ook eiken.



Schietwilg (*Salix alba*). Deze boom past bij vochtige omstandigheden en is daarom geschikt als boom bij de hemelwaterbuffer.



Zwarte els (*Alnus glutinosa*). Deze boom past bij vochtige omstandigheden en is daarom geschikt als boom bij de hemelwaterbuffer.



Landschapsplan voor de bedrijfsontwikkeling aan Gestraatje waarin de noordoostelijke kavel niet wordt opgehoogd. Het landschapsplan is ook als losse bijlage bij dit rapport gevoegd.



Landschapsplan voor de bedrijfsontwikkeling aan Gestraatje waarin de noordoostelijke kavel wel wordt opgehoogd. Het landschapsplan is ook als losse bijlage bij dit rapport gevoegd.

3.3 Beplantingslijst

BEPLANTINGSLIJST LANDSCHAPSPLAN HEINSBERGERWEG 20, MONTFORT

d.d. 03-04-2018

Alle te leveren beplantingen dienen te zijn van A-kwaliteit ter goedkeuring van de opdrachtgever

BOMEN				
code	soort	maat	bijzonderheden	aantal
Cs	Castanea sativa	25-30	Met draadkluit	Ntb
Jr	Juglans regia	25-30	Met draadkluit	Ntb
MdS	Malus domestica ‘Schone van Boskoop’	20-25	Met draadkluit	Ntb
PcH	Populus x canescens ‘Schubu’	25-30	Met draadkluit	Ntb
PcS	Populus x canescens ‘Honthorpa’	25-30	Met draadkluit	Ntb
PsF	Populus simonii ‘Fastigiata’	25-30	Met draadkluit	Ntb
Sn	Sambucus nigra	18-20	Met draadkluit	Ntb
Qr	Quercus robur	25-30	Met draadkluit	Ntb

HAGEN				
code	soort	maat	bijzonderheden	aantal
Hg01	Fagus sylvatica	125-150	5 st./m., 307 meter	1535

BOSPLANTSOEN				
code	soort	maat	bijzonderheden	aantal
	Bosplantsoen – struweel, bestaande uit:		Plantafstand 1,00 x 1,00m	
	Crataegus monogyna	80-100	50%	85
	Prunus spinosa	80-100	40%	68
	Sambucus nigra	80-100	10%	17

Alvorens aanbrengen hagen plantstroken spitten en daarna bemesten met champost, 1m³/are, incl. onderwerken door middel van frezen.

Aanplanten na grondafwerking goedgekeurd door de opdrachtgever

Na aanplant haagplantsoen terugknippen tot ca. 80cm.

Incl. aanbrengen van afrastering in haag bestaande uit:

Houten palen, afstand h.o.h. 3,00m, diameter 8-10cm, paallengte 1,80m, hoogte paalkop t.o.v. maaiveld 1,00m.

Dubbele schoorpalen om de 25 meter afrastering en hoekpunten en enkele schoorpalen op alle begin- en eindpunten.

3x gladde draad, gegalvaniseerd, incl. benodigde draadspanners en bevestigingskrammen, 1x 10cm beneden de paalkop, 1x 20cm boven maaiveld en 1x 55cm boven maaiveld.

Afrastering aanbrengen in een vloeiende lijn, desnoods enig licht grondwerk toepassen.

BEPLANTINGSLIJST LANDSCHAPSPLAN GESTRAATJE 65, MONTFORT

d.d. 16-02-2018

Alle te leveren beplantingen dienen te zijn van A-kwaliteit ter goedkeuring van de opdrachtgever

BOMEN				
code	soort	maat	bijzonderheden	aantal
Jr	Juglans regia	25-30	Met draadkluit	11

HAGEN				
code	Soort, nog nader te bepalen	maat	bijzonderheden	aantal
Hg01			5 st./m., 70 meter	
	Fagus sylvatica	125-150		350

Alvorens aanbrengen hagen plantstroken spitten en daarna bemesten met champost, 1m³/are, incl. onderwerken door middel van frezen.

Aanplanten na grondafwerking goedgekeurd door de opdrachtgever

Na aanplant haagplantsoen terugknippen tot ca. 100 cm.

GRASMENGSELS*				
code	soort	opp.	bijzonderheden	hoeveelheid
n.v.t.	Bloemrijk grasmengsel: Mengsel: Bloemenmengsel Buitengebied van Barenbrug of gelijkwaardig	ca. 4500m²	0,30 kg/are	135 kg

* Alleen van toepassing indien geen inzaai van gewas plaatsvindt door agrariër.

Alvorens inzaaien spitten en daarna bemesten met champost, 1m³/are, incl. onderwerken door middel van frezen.

Inzaaien na grondafwerking goedgekeurd door de opdrachtgever.

Bloemrijk grasmengsel maaien na bloeien en ontwikkeling zaad, alvorens ruimen van maaisel dit maaisel 1 tot 2 weken laten liggen (drogen) om zodoende zaad tijd te geven om zich uit te zaaien.

BEPLANTINGSLIJST LANDSCHAPSPLAN GESTRAATJE BEDRIJFSONTWIKKELING,
MONTFORT
d.d. 03-04-2018

Alle te leveren beplantingen dienen te zijn van A-kwaliteit ter goedkeuring van de opdrachtgever

OPTIE KAVEL 3 NIET OPHOGEN

BOMEN				
code	soort	maat	bijzonderheden	aantal
Ag	Alnus glutinosa	20-25	Met draadkluit	4
Qr	Quercus robur	25-30	Met draadkluit	14
Rp	Robinia pseudoacacia	20-25	Met draadkluit	8
Sa	Salix alba	20-25	Met draadkluit	4
Sc	Salix caprea	20-25	Met draadkluit	2

HAGEN				
code	Soort, nog nader te bepalen	maat	bijzonderheden	aantal
Hg02			5 st./m., 50 meter, 102 meter optioneel	
	Carpinus betulus	125-150		250
	Crateagus monogyna	125-150		250
	Fagus sylvatica	125-150		250

Alvorens aanbrengen hagen plantstroken spitten en daarna bemesten met champost, 1m³/are, incl. onderwerken door middel van frezen.
Aanplanten na grondafwerking goedgekeurd door de opdrachtgever
Na aanplant haagplantsoen terugknippen tot ca. 100 cm.

OPTIE KAVEL 3 WEL OPHOGEN

BOMEN				
code	soort	maat	bijzonderheden	aantal
Ag	Alnus glutinosa	20-25	Met draadkluit	8
Qr	Quercus robur	25-30	Met draadkluit	13
Rp	Robinia pseudoacacia	20-25	Met draadkluit	6
Sa	Salix alba	20-25	Met draadkluit	5
Sc	Salix caprea	20-25	Met draadkluit	3

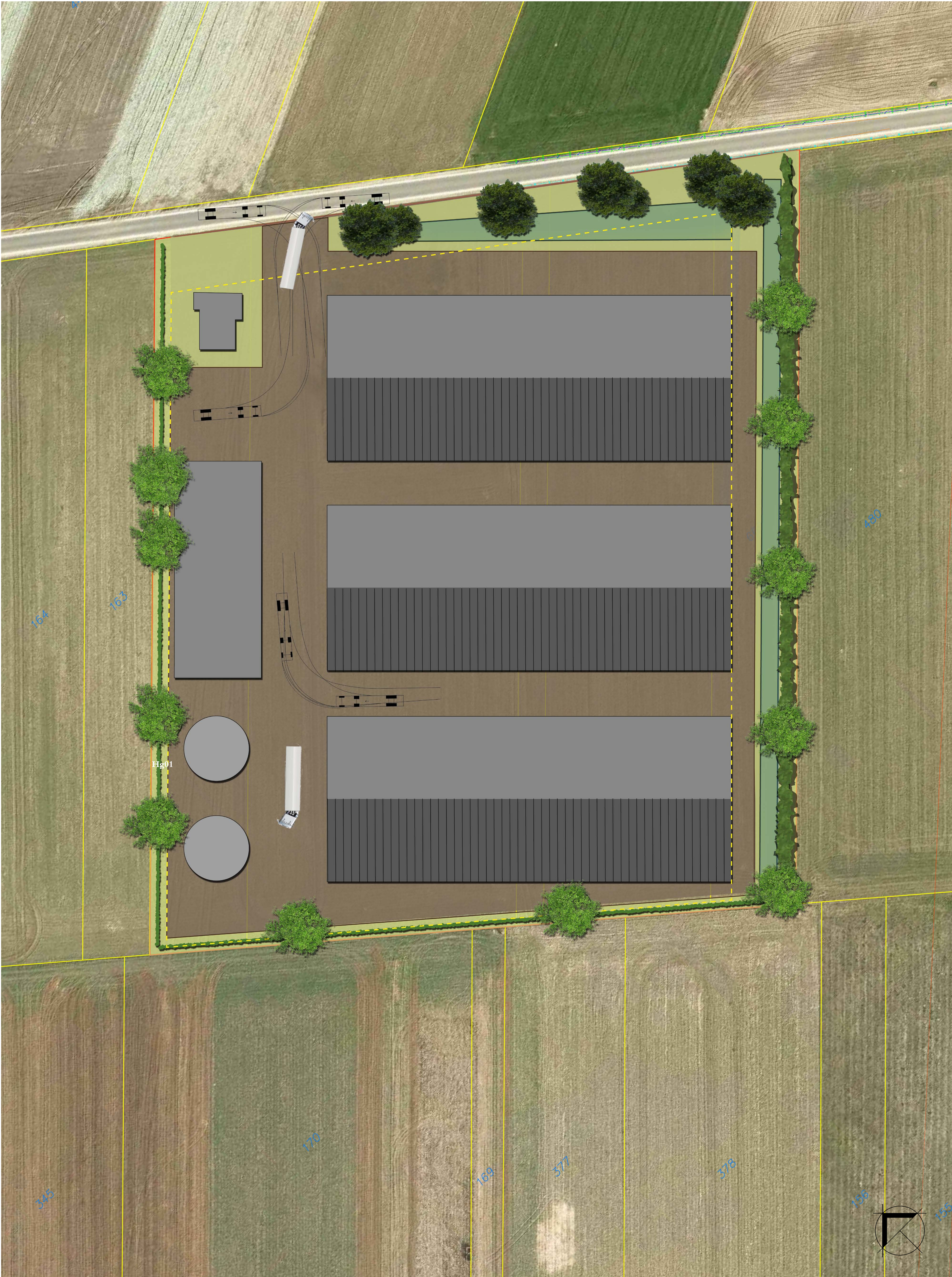
HAGEN				
code	Soort, nog nader te bepalen	maat	bijzonderheden	aantal
Hg02			5 st./m., 50 meter, 102 meter optioneel	
	Carpinus betulus	125-150		250
	Fagus sylvatica	125-150		250

Alvorens aanbrengen hagen plantstroken spitten en daarna bemesten met champost, 1m³/are, incl. onderwerken door middel van frezen.
Aanplanten na grondafwerking goedgekeurd door de opdrachtgever
Na aanplant haagplantsoen terugknippen tot ca. 100 cm.

Landschapsplan drie locaties Montfort

- *Heinsbergerweg 20*
- *Gestraatje 65*
- *Gestraatje ong.*

Bijlage 2 Landschapsplannendrie locaties





Montfort - Gestraatje bedrijfsontwikkeling

Landschapsplan



Variant waarin kavel 3 niet is opgehoogd.

0 50m



Variant waarin kavel 3 wel is opgehoogd.

0 50m

Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Staat van Bedrijfsactiviteiten – Roerdalen

Versie 1.0 – 30 oktober 2015

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant	w	week
<	kleiner dan	j	jaar
>	groter	B	bodemverontreiniging
=	gelijk aan	C	continu
cat.	categorie	D	divers
e.d.	en dergelijke	L	luchtverontreiniging
kl.	klasse	Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
n.e.g.	niet elders genoemd	R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
o.c.	opslagcapaciteit	V	Vuurwerkbesluit van toepassing
p.c.	productiecapaciteit	G/P	verkeersaantrekkende werking goederenvervoer/personenvervoer:
p.o.	productieoppervlak		1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking
b.o.	bedrijfsoppervlak		2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking
v.c.	verwerkingscapaciteit		3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking
u	uur		
d	dag		

[illegible]

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER
			DERGELIJKE										
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100	3.2	2 G
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50	3.1	2 G
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100	3.2	3 G
203,204,205	162	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100	3.2	2 G
203,204,205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50			0		50	3.1	1 G
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30			0		30	2	1 G
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1712	1	- p.c. < 3 ton/uur	50	30	50	C		30	R	50	3.1	1 G
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100	3.2	2 G
22	18	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30	2	1 P
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10	1	1 G
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30	2	2 G
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10		30	2	2 G
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10		30	D 2	2 G
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10	1	1 G
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:										
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50	3.1	2 G
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30	2	2 G
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100			50	R	100	3.2	3 G
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R	50	3.1	3 G

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN											
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2	1 G
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOMMUNICATIEAPPARATEN EN - BENODIGDHEDEN											
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1	2 G
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1	1 G
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 en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	30			0		30		2	1 G
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S, AANHANGWAGENS)											
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:											
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1	2 G
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100		3.2	2 G
351	301, 3315		- onderhoud/reparatie metalen schepen < 25 m, incidenteel bouwen	30	50	50			30		50		3.1	2 G
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:											
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100			30		100		3.2	2 G
354	309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2 G
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D	3.2	2 G
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D	3.2	2 G
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10			0		10		1	1 P

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE	INDICES	
				GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30	C		10		30		2	1 P
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C		10		100		3.2	1 P
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300	C		10		300		4.2	1 P
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID											
45	41, 42, 43		Bouwbedrijven/aannemers algemeen											
45	41, 42, 43	0	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 2.000 m ²	10	30	100			10		100		3.2	2 G
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 1.000 m ² : b.o. <= 2.000 m ²	10	30	50			10		50		3.1	2 G
45	41, 42, 43	2	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. <= 1.000 m ²	0	10	30			10		30		2	1 G
453	432		Bouwinstallatie algemeen	10	10	30			30		30		2	1 G
453	4322		Installatie sanitair/centrale verwarmingsapparatuur indien met spuitrij	50	30	50			30		50		3.1	1 G
453	4321		Elektrotechnische installatie	10	10	30			10		30		2	1 G
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501, 502, 504	451, 452, 454		Groothandel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30		2	2 P
501	451		Groothandel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	10	10	100			10		100		3.2	2 G
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100		3.2	1 G
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10		1	1 G
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50		3.1	1 G
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30		2	3 P
503, 504	453		Groothandel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30		2	1 P
51	46	-	GROOTHANDEL EN OPSLAG											
5121	4621	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50			30	R	50		3.1	2 G
5122	4622		Groothandel in bloemen en planten	10	10	30			0		30		2	2 G
5123	4623		Groothandel in levende dieren	50	10	100	C		0		100		3.2	2 G
5124	4624		Groothandel in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50		3.1	2 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER	
5125, 5131	46217, 4631		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	30	10	30			50	R	50		3.1	2	G
5132, 5133	4632, 4633		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50		3.1	2	G
5134	4634		Groothandel in dranken	0	0	30			0		30		2	2	G
5135	4635		Groothandel in tabaksproducten	10	0	30			0		30		2	2	G
5136	4636		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2	2	G
5137	4637		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2	2	G
5138, 5139	4638, 4639		Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2	2	G
514	464, 46733		Groothandel in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2	2	G
5148.7	46499	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:												
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30			10	V	30		2	2	G
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30			50	V	50		3.1	2	G
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30			30		30		2	2	G
5151.1	46711	0	Groothandel in vaste brandstoffen:												
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50		3.1	2	P
5151.2	46712	0	Groothandel in vloeibare brandstoffen:												
5151.2	46712		- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	0	10			10		10		1	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. < 10 m³	10	0	10			50	R	50		3.1	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30			100	R	100		3.2	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, K3-klasse: o.c. < 10 m³	10	0	10			10		30		2	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, K3-klasse: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30			50		50		3.1	1	G
5151.2	46712	1	- o.c. > 1.000 m³, < 100.000 m³	50	0	50			200	R	200	D	4.1	2	G
5151.2	46712	2	- o.c. >= 100.000 m³	100	0	50			500	R	500	D	5.1	2	G
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50			300	R	300	D	4.2	2	G
5151.2	46712	0	Groothandel in gasvormige brandstoffen (butaan, propaan, lpg (in tanks)):												
5151.2	46712		- bovengronds, < 2 m³	0	0	0			30		30		2	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, 2 - 8 m³	10	0	0			50	R	50		3.1	1	G
5151.2	46712		- bovengronds, 8 - 80 m³	10	0	10			100	R	100		3.2	1	G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
5151.2	46712		- ondergronds, < 80 m ³	10	0	10			50	R	50	3.1	1G	G
5151.2	46712	0	Gasvormige brandstoffen in gasflessen											
5151.2	46712		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10	1	1	G
5151.2	46712		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	10	0	10			30	R	30	2	1	G
5151.2	46712		Niet-reactieve gassen (inclusief zuurstof), gekoeld	10	0	10			50		50	3.1	1	G
5152.2 /.3	46722, 46723		Groothandel in metalen en -halfabrikaten	0	10	100			10		100	3.2	2	G
5153	4673	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:											
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	10	50			10		50	3.1	2	G
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	0	10	30			10		30	2	1	G
5153.4	46735	4	Zand en grind:											
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	0	30	100			0		100	3.2	2	G
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	0	10	30			0		30	2	1	G
5154	4674	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:											
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	0	50			10		50	3.1	2	G
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	0	0	30			0		30	2	1	G
5155.2	46752		Groothandel in kunstmeststoffen	30	30	30			30	R	30	2	1	G
5155.2	46752		Groothandel in bestrijdingsmiddelen in emballage of in gasflessen											
5155.2	46752		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10	1	1	G
5155.2	46752		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	0	0	0			30	R	30	2	1	G
5156	4676		Groothandel in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30	2	2	G
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1.000 m ²	10	30	100			30		100	3.2	2	G
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1.000 m ²	10	10	50			10		50	3.1	2	G
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1.000 m ²	10	30	100			10		100	D 3.2	2	G
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1.000 m ²	10	10	50			10		50	3.1	2	G
518	466	0	Groothandel in machines en apparaten:											
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100	3.2	2	G
518	466	2	- overige	0	10	50			0		50	3.1	2	G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		
518	466	3	- overig met oppervlak <= 2.000 m²	0	10	30			0		30		2	1	G	
519	466, 469		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	0	0	30			0		30		2	2	G	
52	47	-	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN													
527	952		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10		1	1	P	
60	49	-	VERVOER OVER LAND													
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0		30		2	2	P	
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0		100		3.2	2	G	
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m²	0	0	100	C		30		100		3.2	3	G	
6024	494	1	- goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1.000 m²	0	0	50	C		30		50		3.1	2	G	
63	52	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER													
631	522		Loswal	10	30	50			30		50		3.1	2	G	
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D	3.1	2	G	
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10		30		2	2	G	
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C		30		100		3.2	2	G	
6321	5221	3	Caravanstalling	10	0	30	C		10		30		2	2	P	
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN													
7133	7733		Verhuurbedrijven voor kantoormachines en computers	10	0	30			10				2	2	G	
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING													
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	D	3.1	1	P	

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
64	64	-										
64	53	-										
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		
65, 66, 67	64, 65, 66	-										
65, 66, 67	64, 65, 66	-										
65, 66, 67	64, 65, 66	A Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	-										
70	41, 68	-										
70	41, 68	A Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	77	-										
71	77	-										
711	7711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712	7712, 7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713	773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714	772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-										
72	62	-										
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		
73	72	-										
73	72	-										
731	721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
747	812	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3	74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4	82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	84	-										
75	84	-										
75	84	A OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	0	0	10	0	10	1	2 P	1		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
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		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	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		
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Bijlage 4 Kwaliteitsmenu

Bijlage 2A: HET LKM+ PER RUIMTELIJKE ONTWIKKELING IN HET BUITENGEBIED / BUITEN RODE CONTOUR

Ruimtelijke ontwikkeling/LKM module	Structuurvisie	LKM	Verplichte basiskwaliteit LKM	Aanvullende kwaliteit LKM	LKM+ bijdrage
1. Landgoederen (bebouwing/verharding t.b.v. wonen):	Par. 4.3, blz. 28 (nieuwvestiging niet toegestaan)	Par. 6.4, blz. 40			
a) nieuwvestiging (Rood voor Groen)			n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
b) uitbreiding past in BP (1*)			n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
c) uitbreiding past niet in BP (2*)			Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	Zie LKM+	€ 100 per m2 nieuwe bebouwing/€1 per m2 nieuw gebruik (3*)
2. Gebiedseigen recreatie en toerisme:	Par. 4.5, blz. 36	Par. 6.5, blz. 43			
a) nieuwvestiging			Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	Richtlijn compensatie verhouding 1:5	Zie LKM
b) uitbreiding past in BP (1*)			n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
c) uitbreiding past niet in BP (2*)			Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	Richtlijn compensatie verhouding 1:5	Zie LKM
3. Niet-gebiedseigen recreatie en toerisme (en zorg)	Par. 4.5, blz. 36	Par. 6.6, blz. 45			
a) nieuwvestiging			Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	€ 25 per m2 b.v.o. (grootschalige leisure € 50)	Zie LKM
b) uitbreiding past in BP (1*)			Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	n.v.t.	n.v.t.
c) uitbreiding past niet in BP (2*)			Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	€ 25 per m2 b.v.o. (grootschalige leisure € 50)	Zie LKM
4. Agrarische (en agrarisch aanverwante) bedrijven:	Par. 4.6, blz. 40 (nieuwvestiging is alleen in het LOG toegestaan. Verplaatsing naar een andere locatie is wel toegestaan)	Par. 6.7, blz. 47			
a) Nieuwvestiging/verplaatsing			Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	Naar keuze LKM of LKM+	€ 5 per m2 nieuw bouwvlak (A-LOG)) € 5 per m2 nieuw bouwvlak (AW-L1, AW-L2, AW-NL) € 1 per m2 tijdelijke tov's buiten bouwvlak (A-LOG, AW-L1, AW-L2) (4*)
b) uitbreiding binnen bouwvlak			Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	n.v.t.	n.v.t.
c) uitbreiding buiten bouwvlak onder referentiemaat A-LOG			Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	Naar keuze LKM of LKM+	€ 5 per m2 nieuw bouwvlak € 1 per m2 tijdelijke tov's buiten bouwvlak (4*)
d) uitbreiding buiten bouwvlak onder referentiemaat AW-L1, AW-L2, AW-NL			Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	Naar keuze LKM of LKM+	€ 5 per m2 nieuw bouwvlak € 1 per m2 tijdelijke tov's buiten bouwvlak (4*)
e) uitbreiding buiten bouwvlak boven referentiemaat ongeacht gebied			Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	Naar keuze LKM of LKM+	€ 5 per m2 nieuw bouwvlak (LOG) € 5 per m2 nieuw bouwvlak.(AW-L1, AW-L2, AW-NL) € 1 per m2 tijdelijke tov's buiten bouwvlak (4*)
5. Glastuinbouw:	Par. 4.6, blz. 40 (nieuwvestiging en uitbreiding boven referentiemaat niet toegestaan)	Par. 6.8, blz. 51			
a) nieuwvestiging			n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
b) uitbreiding binnen bouwvlak			Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	n.v.t.	n.v.t.
c) uitbreiding buiten bouwvlak onder referentiemaat ongeacht gebied			Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	Zie LKM+	€ 5 per m2 nieuw bouwvlak
d) uitbreiding buiten bouwvlak boven referentiemaat ongeacht gebied			n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
6. Bedrijventerrein	Par. 4.7, blz. 44 (nieuwe bedrijventerreinen of uitbreiding van bedrijventerreinen buiten de rode contour niet toegestaan)	Par. 6.9, blz. 53	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
7. Solitaire (commerciële) bedrijven/kantoren (niet aan huis)	Par. 4.7, blz. 44 (nieuwvestiging niet toegestaan)	Par. 6.10, blz. 55			
a) nieuwvestiging			n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
b) uitbreiding past in BP (1*)			n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
c) uitbreiding past niet in BP (2*)			Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	Zie LKM+	€ 35 per m2 nieuwe bestemming
8. (Solitaire) (recreatie)woningen	Par. 4.3, blz. 28 en par. 4.5, blz. 36 (nieuwbouw niet toegestaan)	Par. 6.11, blz. 57			
a) nieuwbouw			n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
b) uitbreiding past in BP (1*)			n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
c) uitbreiding past niet in BP (2*)			Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	Zie LKM+	€ 100 per m2 nieuwe bebouwing/€1 per m2 nieuw gebruik (3*)
9. Projectmatige woningbouw	Par. 4.3, blz. 28 (woningbouw is toegestaan, indien de huidige planvoorraad uitgeput raakt en uit monitoring blijkt dat er wel een behoefte is aan nieuwe woningen)	Par. 6.12, blz. 59	Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	Woningen: € 5 per m2 plangebied Appartementen: € 25 per m2 b.v.o.	Zie LKM
10. Overige (gebouwde) functies:					
a) niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen (en leefbaarheid) ongeacht gebied	Par. 4.4, blz. 32	Par. 6.13, blz. 61	Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	Zie LKM+	n.v.t.
b) vervolgfunctie naar (recreatie)woning ongeacht gebied	Par. 4.3, blz. 28	Par. 6.13, blz. 61 en Handreiking RO par. 2.2.8, blz. 39	Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	Zie LKM+	Uitgangspunt is dat gebruik van de bestaande woning mag worden voortgezet. Vermindering bouwvlak en bebouwing max 500m2. Bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijn maximaal 3 woningen toegestaan, mits recreatie, toerisme en zorg niet mogelijk zijn.
c) vervolgfunctie naar solitaire bedrijven/kantoren (niet aan huis) AW-L2	Par. 4.7, blz. 44	Par. 6.13, blz. 61 en Handreiking RO par. 2.2.6, blz. 37 en par. 2.2.8, blz. 39	Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	Zie LKM+	Vermindering bouwvlak en bebouwing (richtlijn 50%). Als gemotiveerd wordt aangegeven dat 50% niet mogelijk is, dan gelden de voorwaarden onder 7.
d) functieverandering naar gebiedseigen recreatie en toerisme (en zorg)	Par. 4.5, blz. 36	Par. 6.13, blz. 61 en Handreiking RO par. 2.2.8, blz. 39	Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	Zie LKM+	Vermindering bouwvlak en bebouwing (richtlijn 50%). Als gemotiveerd wordt aangegeven dat 50% niet mogelijk is, dan gelden de voorwaarden onder 2.

e) functieverandering naar niet-gebiedseigen recreatie en toerisme (en zorg)	Par. 4.5, blz. 36	Par. 6.13, blz. 61 en Handreiking RO par. 2.2.8, blz. 39	Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	Zie LKM+	Vermindering bouwvlak en bebouwing (richtlijn 50%). Als gemotiveerd wordt aangegeven dat 50% niet mogelijk is, dan gelden de voorwaarden onder 3.
f) infrastructuur	Par. 4.10, blz. 48	Par. 6.13, blz. 61	Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	n.v.t.	n.v.t.
g) huisvesting arbeidsmigranten	Par. 4.3, blz. 28	Par. 6.13, blz. 61 en Handreiking RO par. 2.2.8, blz. 39	Ruimtelijke en landschappelijke inpassing.	n.v.t.	n.v.t.

1*: Nieuw op te richten bebouwing en/of gebruik zijn rechtstreeks toegestaan.

2*: Nieuw op te richten bebouwing en/of gebruik zijn toegestaan na toepassing van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid of herziening van het BP.

3*: Indien de uitbreiding niet past in het BP moet € 100 worden betaald voor nieuw op te richten bebouwing. Onder het begrip uitbreiding valt ook het plaatsen van een kap op bestaande bebouwing. Voor nieuw gebruik, bijvoorbeeld tuin, verharding, paardenbak, in plaats van agrarisch, moet € 1 worden betaald.

4*: Deze voorwaarde is van overeenkomstige toepassing bij de uitbreiding buiten het bouwvlak ten behoeve van kuilvoerplaten, sleufsilos, opslag dierlijke mest , paardenbak en recreatie/toerisme.

Toelichting op de tabel:

- i. Onder ruimtelijke en landschappelijke inpassing wordt tevens verstaan voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie of – retentie
- ii. Het kwaliteitsmenu is eveneens van toepassing op een vormverandering van een (agrarisch) bouwvlak, met dien verstande dat de kwaliteitsbijdrage in voorkomende gevallen uitsluitend bestaat uit een ruimtelijke en landschappelijke inpassing.
- iii. Onder ‘nieuwe bestemming’ in 7a moet worden verstaan ‘nieuw bouwvlak’. Dat betekent het kwaliteitsmenu in voorkomende gevallen uitsluitend van toepassing is, indien sprake is van uitbreiding van het bestaande bouwvlak.
- iv. Onder niet-commerciële en maatschappelijke voorzieningen (en leefbaarheid) in 10a wordt verstaan: voorzieningen waarvan de exploitatie geheel of voor tenminste 50% wordt bekostigd uit belastingopbrengsten en/of sociale premies. Het gaat in deze gevallen om voorzieningen die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de exploitatie zonder winstoogmerk plaatsvindt. Voorbeelden zijn:
 - a. Overheidsvoorzieningen, zoals gemeentehuis, brandweerkazerne, politiekantoor
 - b. Onderwijsvoorzieningen, zoals basisschool en middelbare school
 - c. Medisch voorzieningen, zoals ziekenhuis, verpleegtehuis
 - d. Religieuze voorzieningen, zoals kerk, moskee, gemeentelijke begraafplaats
 - e. Overig, zoals gesubsidieerde peuterspeelzalen, sportcomplexen, culturele voorzieningen, welzijnsvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt, onder meer als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, commercieel geëxploiteerd. Deze voorzieningen vallen niet onder bovenstaande definitie, omdat de exploitatie plaatsvindt met een winstoogmerk danwel niet of voor minder dan 50% wordt bekostigd uit belastingopbrengsten en/of sociale premies.

Voorbeelden zijn:

- a. Particuliere peuterspeelzalen en kinderdagverblijven
- b. (Commercieel) opleidingsinstituut, niet zijnde basisschool en/of middelbare school
- c. (Para)medische beroepen en medische voorzieningen die solitair zijn gevestigd danwel zijn gevestigd in een medisch centrum, zoals een huisarts, tandarts, apotheek, ooglaserkliniek, fysiotherapeut
- d. Sportschool, (commerciële) sportcomplex
- e. Museum, theater
- f. (Commercieel) woonzorgcomplex
- g. Voorzieningen voor geprivatiseerde energie-/nutsbedrijven, zoals elektriciteitsbedrijf, bedrijf voor afvalverwerking, bedrijf voor biogasvergisting.

