

## Definitie

Beginsel van bebouwingsconcentratie = het uitgangspunt dat door regels van dit plan een virtueel begrensd gebied ontstaat waarbinnen met elkaar samenhangende bebouwing mogelijk is.

De regels bestaan uit:

- *Bouwregels die voor alle bouwwerken gelden;*
- *algemene regels voor de positie van bouwwerken op een locatie,*
- *specifieke regels voor de structuur, positie en maatvoering van bouwwerken op een locatie,*
- *milieuregels tussen toegelaten functies en*
- *overige regels op basis van zoneringen die van invloed zijn op de bebouwmogelijkheden van gronden.*

## Algemene regels voor alle bouwwerken

1. Bouwwerken voldoen aan het [beginsel van bebouwingsconcentratie](#).
2. Er is in het gehele plangebied geen sprake van erf in de zin van de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen. Dit geldt niet voor het realiseren van een [mantelzorgunit](#).
3. Nieuwe of te verbouwen bouwwerken worden op voldoende afstand van de weg opgericht vanwege het wegbeheer en de verkeersveiligheid. Voldoende afstand ten opzichte van de as van de weg is in ieder geval::

Type weg	Afstand
Rijksweg	100m
Provinciale weg	50 m
Lokale weg – verhard	20 m
Lokale weg – onverhard	10m

4. Een kortere afstand is mogelijk als de wegbeheerder vanuit wegbeheer en verkeersveiligheid geen bezwaar heeft.
5. Nieuwe vrijstaande bouwwerken worden in ieder geval 5 meter van andere bouwwerken opgericht, maar nooit verder dan 25 meter tenzij aan(een)gebouwde bouwwerken specifiek zijn toegelaten.
6. Nieuwe bouwwerken of te verbouwen bouwwerken voldoen aan de redelijke eisen van beeld- en erfkwaliteit zoals opgenomen in de [welstandsnota](#).
7. Nieuwe bouwwerken op een onbebouwde of volledig gesaneerde locatie worden binnen een logische structuur ten opzichte van elkaar gesitueerd. De structuur wordt afgestemd met de opzet binnen het geldende landschapstype en de redelijke eisen van beeld- en erfkwaliteit zoals opgenomen in de [welstandsnota](#).

## Specifieke regels over de maatvoering en landschappelijke inpassing

1. Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels voor de maatvoering:
  - a. het maximale oppervlak is 150 m<sup>2</sup>;
  - b. de maximale bouwhoogte is 10 m;
  - c. de maximale goothoogte is 3,5 m;
  - d. de minimale dakhelling is 30°.
  - e. in afwijking van het bepaalde onder **a tot en met d** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan gehandhaafd mogen worden.
2. Voor bijbehorende bouwwerken gelden de onderstaande bouwregels:
  - a. het maximale oppervlak is 150 m<sup>2</sup>, waarvan maximaal 30 m<sup>2</sup> aangebouwd;
  - b. per perceel mogen maximaal 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
  - c. de maximale bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is 6 m;
  - d. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk is tenminste 1 m lager dan de vergunde bouwhoogte van het hoofdgebouw;
  - e. de maximale goothoogte 3,5 m;
  - f. de minimale dakhelling is 30°, een andere dakhelling is onder voorwaarden mogelijk middels een [Functieverandering met omgevingsvergunning voor het afwijken van de dakhelling van bijbehorende bouwwerken](#);
  - g. in afwijking van het bepaalde onder **a tot en met f** geldt dat afwijkingen in aantallen, maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan gehandhaafd mogen worden. Voor de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken geldt dat als de legaal aanwezige m<sup>2</sup> meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>, vervangende nieuwbouw is toegestaan tot deze bestaande oppervlakte met een maximum van 300 m<sup>2</sup>, onder voorwaarde van [landschappelijke inpassing](#).

3. Voor het realiseren van een mantelzorgunit gelden de volgende bouwregels:
- de afstand van de unit tot de bijbehorende (bedrijfs)woning mag niet meer dan 25 m bedragen;
  - de oppervlakte van de unit bedraagt niet meer dan 75m<sup>2</sup> en
  - de unit wordt verwijderd nadat de mantelzorg beëindigd is.

#### Specifieke regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

- De maximale bouwhoogte van perceel- en erfafscheidingen voor het weiden van vee is 1,5 m;
- Overige perceel- en erfafscheidingen zijn alleen toegestaan als deze onderdeel uitmaken van de landschappelijke inpassing;
- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde anders dan genoemd onder 1 tot en met 2, is maximaal 3 m waarbij vrijstaande lichtmasten niet zijn toegestaan.

#### Milieuregels

Een [nieuwe ontwikkeling](#) voldoet verder aan de volgende normen:

	Milieunormering
<b>Donkerte</b>	Er geen sprake is van onevenredige aantasting van de aanwezige donkerte conform de ambitie op basis van het gemeentelijke <a href="#">lichtdonkerbeleid</a> .
<b>Geur van een grondgebonden agrarisch bedrijf<sup>1</sup></b>	a. De minimale afstand tussen een geurgevoelig object en een emissiepunt van een dierenverblijf bedraagt: <ol style="list-style-type: none"> <li>100 m voor een object binnen de bebouwde kom;</li> <li>50 m voor een object buiten de bebouwde kom of</li> <li>Een kortere bestaande afstand dan onder 1 of 2 genoemd. Deze afstand mag niet verder worden verkleint en nooit minder dan 25 meter bedragen.</li> </ol>
<b>Geur van een intensief agrarisch bedrijf<sup>2</sup></b>	a. Een geurgevoelig object wordt niet gebouwd of uitgebreid binnen een contour van: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 14 ou/m<sup>3</sup> voor een object buiten de bebouwde kom;</li> <li>- 3 ou/m<sup>3</sup> voor een object binnen de bebouwde kom .</li> </ul>
<b>Geluid omgekeerde werking<sup>3</sup></b>	Tenzij een hogere grenswaarde is verleend worden geluidsgevoelige objecten zo gesitueerd dat de geluidsbelasting (L <sub>Ar</sub> ,L <sub>t</sub> ) ten gevolge van

<sup>1</sup> Op moment van vaststelling van dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte geldt de Wet geurhinder en veehouderij. Deze Wet biedt beperkte mogelijkheden om op gemeentelijk niveau afwijkende normen of afstanden vast te stellen. Daar maakt dit bestemmingsplan gebruik van voor zover het gaat om het gebied rondom Dijkerhoek en het Opbroek. Voor die gebieden gold een gemeentelijke geurverordening. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden inhoudelijke regels rondom geurhinder niet meer bij of krachtens wet geregeld. Het juridisch raamwerk wordt opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De inhoudelijke normering wordt opgenomen in het omgevingsplan. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte sorteert hier op voor door de normering van de Wet geurhinder en veehouderij over te nemen en zoals beschreven lokaal maatwerk toegepast.

<sup>2</sup> Op moment van vaststelling van dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte geldt de Wet geurhinder en veehouderij. Deze Wet biedt beperkte mogelijkheden om op gemeentelijk niveau afwijkende normen of afstanden vast te stellen. Daar maakt dit bestemmingsplan gebruik van voor zover het gaat om het gebied rondom Dijkerhoek en het Opbroek. Voor die gebieden gold een gemeentelijke geurverordening. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden inhoudelijke regels rondom geurhinder niet meer bij of krachtens wet geregeld. Het juridisch raamwerk wordt opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De inhoudelijke normering wordt opgenomen in het omgevingsplan. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte sorteert hier op voor door de normering van de Wet geurhinder en veehouderij over te nemen en zoals beschreven lokaal maatwerk toegepast.

<sup>3</sup> Op moment van vaststelling van dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte geldt de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze regelgeving biedt beperkte mogelijkheden om op gemeentelijk niveau afwijkende normen of afstanden vast te stellen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden inhoudelijke regels rondom geluidshinder niet meer bij of krachtens wet geregeld. Het juridisch raamwerk wordt opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De inhoudelijke normering wordt opgenomen in het omgevingsplan. Het bestemmingsplan met verbrede

	vaste installaties en vaste toestellen van nabij gelegen bedrijven op de gevel van het geluidsgevoelige object niet hoger is dan: 6.00-19.00 uur                      19.00 - 23.00 uur                      23.00 - 6.00 45 dB(A)                                      40 dB(A)                                      35 dB(A)
<b>Fijn stof (PM10)</b>	Woningen worden niet gebouwd en niet uitgebreid binnen een gebied waar de concentratie meer dan 20 µg/m <sup>3</sup> jaargemiddelde grenswaarde is.
<b>Stikstof</b>	Niet van toepassing

---

reikwijdte sorteert hier op voor door de normering voor geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer over te nemen.