

REGELS

Preamble

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de ontwikkeling op de locatie Loo 14a Panningen en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk 22aj van het omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk om dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22aj van het omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct vóór het artikel nummer '22aj' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct vóór het nummer van de bijlage '22aj' gelezen worden.

Hoofdstuk I Algemene bepalingen

Artikel I Begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

1.1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk;

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

2.1 Plan

het TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22aj ‘Loo 14a Panningen’” met identificatienummer NL.IMRO.1894.TAMOPH22aj-VG01 van de gemeente Peel en Maas

2.2 Omgevingsplan

Omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas

2.3 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.

2.4 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

2.5 Abiotische waarden:

het geheel van waarden in verband met de abiotische of niet-levende natuur, in de vorm van aardkundige en/of hydrologische kenmerken, zowel op zichzelf als in relatie tot de aanwezigheid of nabijheid van ontwikkelingsmogelijkheden voor een waardevolle biotische of levende natuur die wordt gevormd door organismen en leefgemeenschappen.

2.6 Afdekfolie/acryldoek:

voorziening direct op de grond welke dient ter bescherming van de vollegrondsteelt en containerteelt tegen weersinvloeden.

2.7 Agrarisch:

het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

2.8 Agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren. Hieronder valt ook een viskwekerij.

2.9 Agrarisch bedrijfsmatig gebruik:

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, ten behoeve van een agrarisch bedrijf met een omvang van minimaal 12 NGE.

2.10 Agrarisch gebruik:

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

2.11 Agrarisch hobbymatig gebruik:

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren met omvang van maximaal 12 NGE.

2.12 Archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet (of voor de betreffende werkzaamheden een vergunning heeft van de minister van OCW) en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

2.13 Archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten (resten uit het verleden).

2.14 Archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten (resten uit het verleden).

2.15 Bebouwing:

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

2.16 Bebouwingslint:

een weg met aan weerszijden een op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'ontwikkelingszone bebouwingslinten' aangegeven zone waarbinnen ruimere mogelijkheden geboden worden voor verschillende ruimtelijke en functionele ontwikkelingen.

2.17 Bebouwingsoppervlakte:

het oppervlak van het bouwvlak, bestemmingsoppervlak, dan wel van het bouwvlak, dat ten hoogste met gebouwen mag worden bebouwd.

2.18 Bedrijf:

een inrichting of instelling die is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten - met uitzondering van beroepen aan huis -, daaronder niet begrepen een seksinrichting of een daaraan gerelateerde activiteit.

2.19 Bedrijf aan huis:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot de beroepsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat op kleine schaal in een woning of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, welke zijn opgenomen in bijlage 2.

2.20 Bedrijfsmatig:

deelnemen aan het economisch verkeer al dan niet met winstoogmerk, en activiteiten die hiermee naar aard, omvang en regelmaat zijn gelijk te stellen.

2.21 Bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één bedrijf.

2.22 Bedrijfswoning:

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op dan wel bij een terrein, dienend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen, wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is.

2.23 Beeldkwaliteit:

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

2.24 Beroep aan huis:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, welke zijn opgenomen bijlage 2.

2.25 Bestaand:

situatie ten tijde van inwerkingtreding van het omgevingsplan.

2.26 Bijbehorend bouwwerk:

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

2.27 Bodemingreep:

werken of werkzaamheden die een bodemverstorende werking kunnen hebben op het aanwezige (archeologisch) bodemarchief.

2.28 Bouwen:

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

2.29 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

2.30 Bouwvlakgrens:

de grens van een bouwvlak.

2.31 Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten en waarbinnen silo's en waterbassins dienen en verhardingen en parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Indien twee of meer bouwvlakken middels de aanduiding 'relatie' op de verbeelding aan elkaar zijn gekoppeld gelden deze bouwvlakken gezamenlijk als één bouwvlak.

2.32 Bouwwerk:

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

2.33 Buitenopslag:

het opslaan van goederen anders dan in gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

2.34 Coffeeshop:

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

2.35 Containerveld:

grond welke is afgedekt met plastic, antiworteldoek en/of beton, eventueel in combinatie met andere materialen, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten en eventueel afgedekt met afdekfolie/acryldoek.

2.36 Cultuurhistorische waarde:

de waarde die aan een natuurobject, gebouw, bouwwerk of gebied is toegekend en wordt gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat natuurobject, gebouw, bouwwerk of gebied.

2.37 Dagrecreatie:

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

2.38 Dak:

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk c.q. gebouw.

2.39 Dakhelling:

de hoek gemeten tussen het dakvlak en het horizontale vlak.

2.40 Deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg:

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie. Deze dient in ieder geval te voldoen aan de in de KNA gestelde kwalificaties van senior archeoloog.

2.41 Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden met inbegrip van de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van zaken aan personen die de goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca-activiteiten.

2.42 Egaliseren:

het vlak of gelijk maken van de grond.

2.43 Erf:

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

2.44 Erfafscheiding:

afscheiding welke op een grens tussen twee erven is geplaatst.

2.45 Evenement:

elk voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak die een bijdrage levert aan het culturele, sociale en/of sportieve leven.

2.46 Extensief dagrecreatief medegebruik;

extensief medegebruik houdt in dat de recreatieve activiteiten ondergeschikt dienen te zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan en voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

2.47 Gast:

Een persoon die verblijft in het gastenverblijf

2.48 Gastenverblijf:

Gebouw bestemd voor kortdurend recreatief verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen die zijn of hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben.

2.49 Gebouw:

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

2.50 Gewasbeschermingsmiddel:

middel, in de vorm waarin zij aan de gebruiker worden geleverd, die geheel of gedeeltelijk bestaat uit werkzame stoffen, beschermstoffen of synergisten, en die bestemd zijn voor een van de volgende toepassingen:

- a. de bescherming van planten of plantaardige producten tegen alle schadelijke organismen of het verhinderen van de werking van dergelijke organismen, tenzij deze middelen worden beschouwd als middelen die vooral om hygiënische redenen worden gebruikt veeleer dan ter bescherming van planten of plantaardige producten;
- b. het beïnvloeden van de levensprocessen van planten, zoals het beïnvloeden van hun groei, voor zover het niet gaat om nutritieve stoffen;
- c. de bewaring van plantaardige producten, voor zover die stoffen of middelen niet onder bijzondere communautaire bepalingen inzake bewaarmiddelen vallen;
- d. de vernietiging van ongewenste planten of delen van planten, met uitzondering van algen tenzij de producten op de bodem of in water worden gebruikt ter bescherming van planten;
- e. de beperking of voorkoming van de ongewenste groei van planten, met uitzondering van algen tenzij de producten op de bodem of in water worden gebruikt ter bescherming van planten.

2.51 Hoofdgebouw:

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

2.52 Hoofdverblijf:

het centrum van iemands sociaal maatschappelijk leven.

2.53 Horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

2.54 Huishouden:

een of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

2.55 Internetverkoop:

verkoop van artikelen via internet, waarbij op het perceel alleen opslag/magazijnruimte voor deze artikelen aanwezig is en waarbij de artikelen (eventueel per post) bij de klant worden thuisbezorgd.

2.56 Inwoning:

het bewonen van een gedeelte van een woning welke door een ander huishouden in gebruik is genomen.

2.57 Kamerverhuur:

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.

2.58 Landschappelijke waarde:

een waarde die aan een gebied is toegekend op grond van de bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid, identiteit en diversiteit bestaande uit abiotische, geologische, bodemkundige, biologische elementen en cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden afzonderlijk of in onderlinge samenhang die in dat gebied voorkomen.

2.59 Maaiveld:

hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op het bouwwerk.

2.60 Mantelzorg:

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving en waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

2.61 Nederlandse grootte eenheden (nge's):

een economische maatstaf waarin de omvang van een agrarisch bedrijf en de afzonderlijke productierichtingen binnen een bedrijf worden uitgedrukt. Een nge is gebaseerd op de saldi per dier of per hectare gewas.

2.62 Nota parkeernormen

De Nota parkeernormen Peel en Maas 2018 van de gemeente Peel en Maas

2.63 Nok:

horizontale snijlijn van twee dakvlakken/ bovenste rand van een dak.

2.64 Nutsvoorziening:

een voorziening voor het op het openbare net aangesloten voorziening van algemeen nut, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer, alsmede containers voor glas, kleding, afval, plastic etc.

2.65 Ondergeschikt:

een functie die qua omvang en uitstraling ten dienste staat van een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie.

2.66 Ondergronds bouwen:

bouwen onder peil.

2.67 Overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat is omsloten door maximaal één wand en is voorzien van een gesloten dak.

2.68 Peil:

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld ter plaatse van de bouw;

2.69 Prostitutie:

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

2.70 Recreatie:

activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

2.71 Recreatief medegebruik:

medegebruik houdt in dat de recreatieve activiteiten ondergeschikt dienen te zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan en voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

2.72 Recreatief nachtverblijf:

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

2.73 Recreatiebedrijf:

een onderneming die gericht is op het aanbieden van diensten en/of faciliteiten voor recreatie en toerisme.

2.74 Recreatiewoning:

woning die blijkens de bestemming is bedoeld voor tijdelijk recreatief verblijf.

2.75 Schuilgelegenheid:

een open overkapping die aan maximaal drie zijden is omsloten door wanden en waarvan dieren gebruik moeten kunnen maken in geval van weidegang met als doel bescherming tegen weersomstandigheden gedurende het gehele jaar, met dien verstande dat opslag niet is toegestaan.

2.76 Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden, waaronder:

- a. bordeel;
- b. erotische-massagesalon;
- c. parenclub;
- d. prostitutiebedrijf;
- e. seksautomatenhal;
- f. seksbioscoop;
- g. sekssauna;
- h. sekstheater.

2.77 Teeltondersteunende voorziening:

voorziening of constructie welke dient ter ondersteuning van de teelt van een agrarisch bedrijf met als doel het gewas te forceren tot meer groei, de oogst te spreiden en meer opbrengsten te genereren, met uitzondering van afdekfolie/acryldoek. Het gaat daarbij om zowel vervroegen als verlaten ten opzichte van normale teelt en/of beschermen tegen weersinvloeden, ziekten en plagen om een kwalitatief beter product te verkrijgen. Deze constructies of voorzieningen kunnen zowel hoog als laag zijn, met dien verstande dat:

- a. een lage teeltondersteunende voorziening een hoogte heeft van maximaal 1,50 m;
- b. een hoge teeltondersteunende voorziening een hoogte heeft van minimaal 1,50 m of hoger.

2.78 Tijdelijke teeltondersteunende voorziening:

een teeltondersteunende voorziening die korter dan 6 al dan niet aaneengesloten maanden per jaar aanwezig is, waaronder:

- a. hagelnetten;
- b. insectengaas;
- c. plastic tunnels;
- d. regenkappen;
- e. schaduwhallen.

2.79 Verblijfsrecreatie:

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats waarbij recreatief nachtgebruik centraal staat.

2.80 Verwevingsgebied:

een gebied dat is gericht op de verweving van landbouw, wonen en natuur. In een verwevingsgebied is hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of de functies van het gebied zich daartegen niet verzetten.

2.81 Voorgevel:

gevel aan de voorzijde van een gebouw die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

2.82 Voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

2.83 Vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

een van het hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

2.84 Waterberging:

gebieden die integraal deel uitmaken van het watersysteem en die periodiek vanuit het oppervlaktewatersysteem kunnen overstromen.

2.85 Waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

2.86 Wet/wettelijke regelingen:

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wetten of wettelijke regelingen, dienen deze te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

2.87 Woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen.

2.88 Woningsplitsing:

het treffen van voorzieningen in bestaande al dan niet gedeeltelijk of geheel te vernieuwen woningen, zodanig dat binnen de bestaande of te vernieuwen of te vergroten bouwmassa meerdere zelfstandige woningen ontstaan. De zelfstandigheid blijkt uit de aanwezigheid per woning van een eigen toegang, keuken, badkamer, woon- en slaapkamers. In de bouwmassa is /zijn één of meer geheel gesloten woningscheidende wand(-en) aanwezig.

2.89 Workshop:

het praktisch, creatief werken door gasten in groepjes die verblijven in de accommodatie.

2.90 Zwembad:

een private voorziening behorende bij een woning waarin mensen voor hun plezier zwemmen.

Artikel 3 Toepassingsbereik

3.1 Verhouding ruimtelijke regels omgevingsplan tijdelijk deel

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.

3.2 Verhouding met regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rechtswege (bruidsschat)

De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

3.3 Geometrische afbakening reikwijdte TAM-omgevingsplan

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Loo 14a Panningen waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1894.TAMOPH22aj-VG01 zoals vastgelegd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen, in aanvulling op a bedoeld in artikel 22.24 van dit omgevingsplan, en de volgende meet- en rekeningbepalingen en zijn overeenkomstige toepassing op het meten van waarden die in dit hoofdstuk in m, m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in 4.1 tot en met 4.15.

4.1 Afstand tot de bouwvlak-/functiegrens

Tussen de grens van een bouwvlak/functie en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

4.2 Afstand tussen hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken

Tussen de grens van het hoofdgebouw en een bepaald punt van het bijbehorend bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

4.3 Bedrijfsvloeroppervlakte

De totale vloeroppervlakte gemeten aan de binnenzijde van die ruimte(n) binnen een functie die wordt/worden gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

4.4 Oppervlakte van een bouwvlak/functievlak

de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en de onbebouwde gronden binnen een bouwvlak/functievlak. Daar waar op de verbeelding twee of meer bouwvlakken/functievlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bouwvlakken/functievlakken bij de toepassing van deze regels als één bouwvlak/functievlak.

4.5 Oppervlakte van een bouwwerk

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

4.6 Vloeroppervlakte van een bouwwerk

De totale vloeroppervlakte gemeten aan de binnenzijde van die ruimte(n).

4.7 Oppervlakte van een bodemingreep

het gebied (zone) waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden die een verstorende werking kunnen hebben op het (archeologisch) bodemarchief.

4.8 Oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

4.9 Bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen

4.10 Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

4.11 Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

Buitenwerks, dit is de afstand gemeten tussen de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

4.12 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.

4.13 Inhoud van een bouwwerk

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

4.14 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van een bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

4.15 Overschrijding van de bouwvlak-, c.q. functiegrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwvlak-, c.q. functiegrenzen maximaal 1 meter bedraagt.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toebedeelde functies.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 7 Agrarisch

7.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Agrarisch'.

7.2 Functieomschrijving

Een als 'Agrarisch' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. agrarisch bedrijfsmatig gebruik;
- b. agrarisch hobbymatig gebruik;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Loo 14a Panningen' de landschappelijke inpassing van de locatie, overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in bijlage 22a.1 bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.5.4;

met daaraan ondergeschikt:

- d. extensief dagrecreatief medegebruik;
- e. groenvoorzieningen;
- f. paden en ontsluitingsvoorzieningen;
- g. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

7.3.1 *Verbod op het bouwen van gebouwen*

In afwijking van/in aanvulling op artikel 22.29 geldt dat het verboden is om gebouwen te bouwen op gronden die zijn aangewezen als 'Agrarisch'.

7.3.2 *Beoordelingsregels bouwen van een gebouw in de vorm van een schuilgelegenheid*

In afwijking van/in aanvulling op artikel 22.29 en artikel 7.3.1 geldt dat het uitsluitend is toegestaan om een schuilgelegenheid te bouwen op gronden die zijn aangewezen als 'Agrarisch'.

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een schuilgelegenheid wordt uitsluitend verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. per kadastraal perceel met een minimale oppervlakte van 0,5 hectare is maximaal één schuilgelegenheid toegestaan;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van de schuilhut bedraagt:
 1. 25 m² bij een kadastraal perceel met een oppervlakte van 0,5 tot 1 hectare;
 2. 40 m² bij een kadastraal perceel met een oppervlakte groter dan 1 hectare.
- d. de noodzaak van het bouwen van de schuilgelegenheid uit oogpunt van dierenwelzijn is aangetoond;
- e. de schuilgelegenheid is inpasbaar ten opzichte van de ter plaatse aanwezige natuurlijke, landschappelijke, abiotische, archeologische en/of cultuurhistorische waarden van de gronden;
- f. de schuilgelegenheid wordt niet uitgevoerd in de vorm van een (zee)container;
- g. de schuilgelegenheid wordt gerealiseerd aansluitend aan het aangrenzende bouwvlak, dan wel zoveel mogelijk geclusterd bij de bestaande bebouwing of aan de randen van het perceel;
- h. opslag is niet toegestaan;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de milieusituatie;

4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

7.3.3 Beoordelingsregels bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken, geen gebouw zijnde (artikel 22.27 en 22.36))

In afwijking van/in aanvulling op artikel 22.27 en 22.36 gelden de volgende regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde.

7.3.2.1 Erf- en terreinafscheidingen

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in de vorm van een erfafscheiding wordt uitsluitend verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een erf- of terreinafscheiding met een open constructie;
- b. de maximale bouwhoogte van de erf- of terreinafscheiding bedraagt 1,50 meter.

7.3.2.2 Hoogzit

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in de vorm van een hoogzit voor de uitoefening van de jacht of natuurstudie wordt uitsluitend verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van actuele en bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden.

7.3.2.3 Voederberging of voederruif

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde in de vorm van een voederberging of voederruif voor de instandhouding van het wild wordt uitsluitend verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de voederberging of voederruif maximaal 3 m³ bedraagt;
- b. de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van actuele en bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden.

7.3.2.4 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde in de vorm van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen wordt uitsluitend verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen, mits:
 1. de voorzieningen niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding, 'bolle akkers', 'wro - zone - wijzigingsgebied 3 bd', 'wro - zone - wijzigingsgebied 5 gv' en 'wro - zone - wijzigingsgebied 6 bn';
 2. de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
 3. de oppervlakte aan teeltondersteunende voorzieningen maximaal 1,5 ha bedraagt inclusief de reeds aanwezige tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen in het bestemmingsvlak;
 4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van actuele en bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden;
 5. de teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 maanden per jaar aanwezig mogen zijn, met dien verstande dat de constructie ten behoeve van de tijdelijke teeltondersteunende voorziening permanent aanwezig mag zijn;
 6. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd welke als voorwaarde aan de omgevingsvergunning wordt verbonden, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie;
- b. tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen, mits:
 1. de voorzieningen niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied 6 bn';
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van actuele en bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden;

3. de teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 maanden per jaar aanwezig mogen zijn, met dien verstande dat de constructie ten behoeve van de tijdelijke teeltondersteunende voorziening permanent aanwezig mag zijn;
4. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd welke als voorwaarde aan de omgevingsvergunning wordt verbonden, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie.

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

7.4.1 Beoordelingsregels voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

De volgende regels gelden voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

7.4.1.1 Containervelden

De omgevingsvergunning voor het aanleggen van een containerveld wordt uitsluitend verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. de voorzieningen niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bolle akkers' en 'wro - zone - wijzigingsgebied 6 bn';
- b. voorzieningen worden getroffen voor de afvoer van hemelwater;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van actuele en bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden;
- d. de ontwikkeling is in voldoende mate gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd welke als voorwaarde aan de omgevingsvergunning wordt verbonden, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie.

7.4.1.2 Paardrijbakken

De omgevingsvergunning voor de inrichting en het gebruik van gronden als paardrijbak wordt uitsluitend verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. de paardrijbak uitsluitend mag worden gebouwd direct aansluitend aan een agrarisch bouwvlak, dan wel aansluitend aan een bouwvlak van de bestemming 'Wonen';
- b. aangetoond moet worden dat binnen het aangrenzende bouwvlak geen reële mogelijkheden zijn voor realisering van een paardrijbak;
- c. de oppervlakte maximaal 20 x 40 m bedraagt;
- d. de paardrijbak mag worden omheind door een bouwwerk geen gebouw zijnde in de vorm van een open afscheiding met een bouwhoogte van maximaal 1,50 meter;
- e. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefklimaat;
 2. de milieusituatie;
 3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

7.4.2 Advies

Alvorens omtrent een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Artikel 8 Recreatie - Verblijfsrecreatie

8.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'.

8.2 Functieomschrijving

Een als 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. twee gastenverblijven, één voor maximaal 12 personen en één voor maximaal 10 personen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – gastenverblijven';
- b. wonen in een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Loo 14a Panningen' de landschappelijke inpassing van de locatie, overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in bijlage 22aj. I bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.5.4;

met daaraan ondergeschikt:

- d. dagrecreatie;
- e. het geven van workshops uitsluitend aan de gasten van de gastenverblijven;
- f. een zwembad, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zwembad';
- g. uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.5.3;
- h. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.5.2;
- i. groenvoorzieningen;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- l. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.3 Bouwregels

8.3.1 Algemeen

Op de voor 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de in artikel 8.2 genoemde functie worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bedrijfswoning;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

8.3.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is maximaal één recreatiebedrijf toegestaan;
- b. gebouwen, de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen, chalets, bedrijfswoningen en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' aangeduide bebouwde oppervlakte.

8.3.3 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevel van de bedrijfsgebouwen dient te worden gebouwd in of achter de bestaande voorgevelrooilijn;
- c. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de bestemmingsvlakgrens bedraagt minimaal 5 meter;

- d. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt respectievelijk maximaal 6 en 11 meter, met dien verstande dat de bouw- en goothoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouw- en goothoogte' opgenomen bouw- en goothoogte bedraagt.

8.3.4 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. per bouwvlak is maximaal één bestaande bedrijfswoning toegestaan;
- b. een bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de voorgevel van de bedrijfswoning wordt gebouwd in of achter de bestaande voorgevelrooilijn;
- d. de afstand van de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken tot de bestemmingsvlakgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- e. de inhoud van de bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 1000 m³, dan wel maximaal de bestaande inhoud;
- f. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt respectievelijk maximaal 6 en 9 meter;
- g. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van minimaal 1 meter achter de bestaande voorgevelrooilijn gebouwd;
- h. de afstand tussen de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 15 meter;
- i. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt respectievelijk maximaal 3,3 en 6 meter;
- j. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke ten behoeve van de bedrijfswoning, mits:
 - 1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
 - 2. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt;
 - 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer + 0,3 meter;
 - 4. de afstand tot de functie 'Verkeer' minimaal 3,5 meter bedraagt.

8.3.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde in de vorm van overkappingen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 12 meter, met uitzondering van:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte 1 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
- c. in het bouwvlak is maximaal één niet-overdekt zwembad toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'zwembad'.

8.4 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van een goede landschappelijke inpassing.

8.5 Specifieke functieregels

8.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. horeca;
- b. alle (buiten)activiteiten welke geluid produceren na 23:00 uur;
- c. recreatief gebruik van het zwembad na 20:00 uur;

- d. geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
- e. kamerverhuur;
- f. woningsplitsing;
- g. detailhandel;
- h. evenementen, behoudens toegestaan krachtens artikel 8.5.2;
- i. permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen, recreatiewoningen, kampeermiddelen en bijbehorende bouwwerken, uitgezonderd de bedrijfswoning;
- j. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
- k. buitenopslag voor de voorgevelrooilijn;
- l. het plaatsen van stacaravans.

8.5.2 *Evenementen*

Evenementen zijn maximaal drie keer per jaar toegestaan voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen per evenement, inclusief op- en afbouw.

8.5.3 *Beroep of bedrijf aan huis*

Een beroep of bedrijf aan huis bij de bedrijfswoning, als opgenomen in het 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis' (bijlage 2 bij deze regels) of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen en bedrijven, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonbestemming en is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- b. degene die gebruiker van de woning is tevens degene is die het beroep of bedrijf aan huis uitoefent;
- c. maximaal 50 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt voor beroep en bedrijf aan huis;
- d. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt en geen negatieve gevolgen mag hebben op de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de omgeving;
- e. het gebruik geen dusdanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft welke kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. internetverkoop slechts is toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden. Opslag ten behoeve van internetverkoop is mogelijk binnen de bestaande bebouwing tot maximaal 50 m² waarbij ter plaatse opslag en verzending plaatsvindt. Internetverkoop waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is zonder meer toegestaan;
- h. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis gebonden beroep/bedrijf;
- i. er geen buitenopslag plaatsvindt;
- j. reclame-uitingen ten dienste van het beroep of bedrijf aan huis beperkt blijven tot het plaatsen van een bord met als maximale afmetingen 1 meter x 0,5 meter aan de voor- of zijgevel of in de voor- of zijtuin op een hoogte van maximaal 2 meter. Neon- of andere lichtreclame is in dit kader niet toegestaan.

8.5.4 *Gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing Loo I 4a Panningen*

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing Loo I 4a Panningen' conform de functie 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in artikel 8.2 conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 22a.1 bij deze regels, is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Artikel 9 Wonen

9.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Wonen'.

9.2 Functieomschrijving

een als 'Wonen' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. wonen;
- b. uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.6.3;
- c. een paardrijbak voor het hobbymatig houden van paarden;
- d. het organiseren van evenementen overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.6.2;
- e. bestaande mantelzorgvoorzieningen;

met de daarbij behorende

- f. groenvoorzieningen;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- i. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

9.3.1 *Beoordelingsregels bouwen van een hoofdgebouw (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken (artikel 22.29))*

In afwijking van/in aanvulling op artikel 22.29 gelden de volgende regels voor hoofdgebouwen.

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw in de vorm van een woning wordt uitsluitend verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. de woning mag uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan
- c. de voorgevel van de woning wordt gebouwd in de bestaande voorgevelrooilijn;
- d. de inhoud van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 1.000 m³, met dien verstande dat:
 1. indien de inhoud van de bestaande gebouwen tezamen op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan Peel en Maas méér bedraagt, de uitbreiding van de bestaande bebouwing of de bouw van nieuwe gebouwen alleen is toegestaan indien na realisatie van die uitbreiding de totale inhoud van gebouwen binnen het bestemmingsvlak maximaal 1.000 m³ bedraagt en overtollige bebouwing derhalve wordt gesloopt;
 2. de inhoud van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume' maximaal de aangeduide inhoud bedraagt.
- e. de goothoogte van een woning bedraagt maximaal 6 meter;
- f. de bouwhoogte van een woning bedraagt maximaal 9 meter;

9.3.2 *Beoordelingsregels voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bijbehorende bouwwerken (artikel 22.27 en 22.36))*

In afwijking van/in aanvulling op artikel 22.27 en 22.36 gelden de volgende regels voor bijbehorende bouwwerken.

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk wordt uitsluitend verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van minimaal 1 meter achter de bestaande voorgevelrooilijn gebouwd;
- b. de afstand tussen de woning en de bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 15 meter;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,30 meter;

- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 meter.

9.3.3 *Beoordelingsregels voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken, geen gebouw zijnde (artikel 22.27 en 22.36))*

In afwijking van/in aanvulling op artikel 22.27 en 22.36 gelden de volgende regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde.

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt uitsluitend verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 12 meter, met uitzondering van:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt;
 - 2. erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 - 3. lichtmasten rond een paardrijbak, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter bedraagt;
- b. per woning is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand van het zwembad tot de woning maximaal 15 meter bedraagt;
 - 2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 30 m² bedraagt;
- c. het bouwen van één overkapping aan de achter- of zijgevel van de woning is toegestaan, mits de oppervlakte maximaal 30 m² bedraagt.

9.4 Maatwerkvoorschriften

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van een goede landschappelijke inpassing.

9.5 Vergunningsplicht voor afwijken

9.5.1 *Beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning voor het afwijken*

In afwijking van het bepaalde in artikel 9.2.3 onder c, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het verkleinen van de bestaande afstand van het hoofdgebouw tot de functie 'Verkeer', met dien verstande dat:

- a. de afstand tot de functie 'Verkeer' minimaal 5 meter bedraagt;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de verkeersveiligheid;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

9.6 Specifieke functieregels

9.6.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met dit TAM-IMRO omgevingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. kamerverhuur;
- c. camping;
- d. woningsplitsing;
- e. detailhandel;
- f. evenementen, behoudens toegestaan krachtens artikel 9.6.2;
- g. permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en gebouwen, geen woning zijnde;
- h. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;

- i. buitenopslag voor de voorgevelrooilijn.

9.6.2 Evenementen

Evenementen zijn maximaal drie keer per jaar toegestaan voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen per evenement, inclusief op- en afbouw.

9.6.3 Beroep of bedrijf aan huis

Een beroep of bedrijf aan huis bij de woning, als opgenomen in het 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis' (bijlage 22a,2 bij deze regels) of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen en bedrijven, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonfunctie en is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- b. degene die gebruiker van de woning is tevens degene is die het beroep of bedrijf aan huis uitoefent;
- c. maximaal 50 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt voor beroep en bedrijf aan huis;
- d. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt en geen negatieve gevolgen mag hebben op de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de omgeving;
- e. het gebruik geen dusdanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft welke kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. internetverkoop slechts is toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden. Opslag ten behoeve van internetverkoop is mogelijk binnen de bestaande bebouwing tot maximaal 50 m² waarbij ter plaatse opslag en verzending plaatsvindt. Internetverkoop waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is zonder meer toegestaan;
- h. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis gebonden beroep/bedrijf;
- i. er geen buitenopslag plaatsvindt;
- j. reclame-uitingen ten dienste van het beroep of bedrijf aan huis beperkt blijven tot het plaatsen van een bord met als maximale afmetingen 1 meter x 0,5 meter aan de voor- of zijgevel of in de voor- of zijtuin op een hoogte van maximaal 2 meter. Neon- of andere lichtreclame is in dit kader niet toegestaan.

Artikel 10 Waarde – Archeologie 4

10.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologie 4'.

10.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor:

- a. de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

10.3 Bouwregels (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken (artikel 22.29))

10.3.1 Bouwverbod

Op of in de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst en tevens de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 250 m²;
- b. het bouwen van een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
- c. gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit omgevingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Afwijken van de bouwactiviteiten ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken voor het bepaalde in artikel 10.3.1, ten behoeve van het bouwen en/of vergroten van gebouwen en/of bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. door de aanvrager een archeologisch rapport dient te worden overlegd op basis van de in de beroepsgroep geldende norm waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist wanneer:
 1. naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
 2. door het overleggen van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de bouwactiviteit minder diep reikt dan 40 centimeter onder maaiveld.

10.4.2 Voorwaarden verlenen omgevingsvergunning (zie 32.3.2)

Het bevoegd gezag kan de binnenplanse omgevingsplanactiviteit verlenen wanneer naar haar oordeel genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de binnenplanse omgevingsplanactiviteit verbonden voorschriften.

10.4.3 Voorschriften te verbinden aan binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het bouwen

In de situatie als bedoeld in artikel 10.4.2 kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan de binnenplanse omgevingsplanactiviteit:

- 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 uitvoeren van opgravingen;

- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.5 Binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.5.1 Vergunningplicht

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

- a. grondwerkzaamheden zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

10.5.2 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in artikel 10.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - 1. die maximaal 40 centimeter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen als genoemd in artikel 10.5.1 h, l, en m en tevens een verstoringsoppervlakte hebben van maximaal 250 m²;
 - 2. ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige partij;
 - 3. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - 4. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 40 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
 - 5. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 - 6. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit omgevingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- b. Het verbod als bedoeld in artikel 10.5.1 is ook niet van toepassing indien:
 - 1. naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond dat de grond reeds verstoord is;
 - 2. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan 40 centimeter onder maaiveld, en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 10.5.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de

werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;

3. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 10.5.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

10.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 10.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

10.5.4 Onderzoeksplicht

- a. De aanvrager van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 10.5.1 die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 4' dient een rapport te overleggen waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd, dan wel;
 3. in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn
- b. Een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist wanneer naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

10.5.5 Voorwaarden verlenen binnenplanse omgevingsplanactiviteit

Het bevoegd gezag verleent de binnenplanse omgevingsplanactiviteit wanneer naar haar oordeel genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de binnenplanse omgevingsplanactiviteit verbonden voorschriften.

10.5.6 Voorschriften te verbinden aan binnenplanse omgevingsplanactiviteit

In de situatie als bedoeld in artikel 10.5.5 kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan de binnenplanse omgevingsplanactiviteit:

- 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 uitvoeren van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 11 Waarde – Archeologie 5

11.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologie 5'.

11.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor:

- a. de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

11.3 Bouwregels (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken (artikel 22.29))

11.3.1 Bouwverbod

Op of in de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst en tevens de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 2500 m²;
- b. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
- c. gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit omgevingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afwijken van de bouwactiviteiten ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken voor het bepaalde in artikel

11.3.1, ten behoeve van het bouwen en/of vergroten van gebouwen en/of bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. door de aanvrager een archeologisch rapport dient te worden overlegd op basis van de in de beroepsgroep geldende norm waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist wanneer:
 1. naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
 2. door het overleggen van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de bouwactiviteit minder diep reikt dan 40 centimeter onder maaiveld.

11.4.2 Voorwaarden verlenen binnenplanse omgevingsplanactiviteit

Het bevoegd gezag kan de binnenplanse omgevingsplanactiviteit verlenen wanneer naar haar oordeel genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de binnenplanse omgevingsplanactiviteit verbonden voorschriften.

11.4.3 Voorschriften te verbinden aan binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het bouwen

In de situatie als bedoeld in artikel 11.4.2 kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan de binnenplanse omgevingsplanactiviteit:

- 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 uitvoeren van opgravingen;

- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

11.5 Binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.5.1 Vergunningplicht

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

- a. grondwerkzaamheden zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

11.5.2 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in artikel 11.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - 1. die maximaal 40 centimeter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen als genoemd in artikel 11.5.1 h, l, en m en tevens een verstoringsoppervlakte hebben van maximaal 2500 m²;
 - 2. ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige partij;
 - 3. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - 4. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 40 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
 - 5. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 - 6. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit omgevingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- b. Het verbod als bedoeld in artikel 11.5.1 is ook niet van toepassing indien:
 - 1. naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond dat de grond reeds verstoord is;
 - 2. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan 40 centimeter onder maaiveld, en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 11.5.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de

werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;

3. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 10.5.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

11.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 11.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

11.5.4 Onderzoeksplicht

- a. De aanvrager van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 11.5.1 die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 5' dient een rapport te overleggen waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd, dan wel;
 3. in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn
- b. Een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist wanneer naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

11.5.5 Voorwaarden verlenen binnenplanse omgevingsplanactiviteit

het bevoegd gezag verleent de binnenplanse omgevingsplanactiviteit wanneer naar haar oordeel genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de binnenplanse omgevingsplanactiviteit verbonden voorschriften.

11.5.6 Voorschriften te verbinden aan binnenplanse omgevingsplanactiviteit

In de situatie als bedoeld in artikel 11.5.5 kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan de binnenplanse omgevingsplanactiviteit:

- 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 uitvoeren van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Ondergronds bouwen

13.1.1 *Ondergrondse werken*

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

13.1.2 *Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, dan wel onder een bestaand hoofdgebouw/bijbehorend bouwwerk;
- b. het oppervlak van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter onder peil;
- d. bij het berekenen van de blijken de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte en de inhoud van ondergrondse bouwwerken niet in aanmerking genomen.

13.1.3 *Beoordelingsregels voor afwijken van de diepte van ondergrondse bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan door middel van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken van het bepaalde in artikel 13.1.2 onder c. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een diepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

13.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. functiegrenzen maximaal 1 meter bedraagt.

13.3 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

13.3.1 *Afwijkende hogere maten*

Indien de inhoud of de oppervlakte van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing' op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan méér bedraagt dan de maximale toegestane inhoud, dan is uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan.

13.3.2 Afwijkende lagere maten

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

13.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 13.3.1 en 13.3.2 uitsluitend van toepassing indien dit geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Strijdig gebruik

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

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie;
- d. mantelzorg en inwoning;
- e. nieuwvestiging van een intensieve veehouderij;
- f. nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf;
- g. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke functie onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functie gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Milieuzone - spuitzone

15.1.1 Binnenplanse vergunning voor omgevingsplanactiviteit toepassen gewasbeschermingsmiddelen

Het is ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone – spuitvrije zone' verboden om zonder omgevingsvergunning gewasbeschermingsmiddelen toe te passen

15.1.2 Beoordelingsregels vergunning voor omgevingsplanactiviteit toepassen gewasbeschermingsmiddelen

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen, kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend als naar oordeel van het bevoegd gezag de mogelijke nadelige effecten van driftblootstelling op de gezondheid ter plaatse van objecten en locaties waar mensen langdurig (kunnen) verblijven, aanvaardbaar zijn.

15.1.3 Aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteiten toepassen gewasbeschermingsmiddelen

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een zorgvuldig op de locatie toegesneden onderzoeksrapportage naar de gezondheidsrisico's van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen;

15.2 Ontwikkelingszone bebouwingslinten

15.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'ontwikkelingszone bebouwingslinten' zijn de gronden tevens bestemd als ontwikkelingszone voor bebouwingslinten.

15.3 Reconstructiewetzone - verweavingsgebied

15.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verweavingsgebied' zijn de gronden tevens bestemd als verweavingsgebied.

15.4 Wro-zone - wijzigingsgebied I ob

15.4.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'wro – zone – wijzigingsgebied I ob' zijn de gronden tevens bestemd voor instandhouding van oude verdichte / besloten bouwlanden.

Artikel 16 Algemene beoordelingsregels

16.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om zonder binnenplanse omgevingsplanactiviteit:

- a. de op de verbeelding aangegeven maten ten aanzien van goot-of bouwhoogten te overschrijden;
- b. de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen te overschrijden door;
 1. dichter op de bouwvlakgrens te bouwen dan is voorgeschreven;
 2. de voorgevelrooilijn te overschrijden met een (bedrijfs)woning en/of bedrijfsgebouw.

16.1.1 Beoordelingsregel omgevingsvergunning afwijken goot- of bouwhoogte

De binnenplanse omgevingsplanactiviteit zoals bedoeld in artikel 16.1 lid a wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a. een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de op de verbeelding aangegeven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten met ten hoogste 10 % worden overschreden.

16.1.2 Beoordelingsregel omgevingsvergunning overschrijding bouwgrenzen

De binnenplanse omgevingsplanactiviteit zoals bedoeld in artikel 16.1 lid b wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a. een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de voorgeschreven afstand van 5 meter tot de bouwvlakgrens wordt verminderd tot maximaal 1 meter van de bouwvlakgrens, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing in voldoende mate is verzekerd;
- c. een (bedrijfs)woning en/of bedrijfsgebouw vóór of achter de voorgeschreven voorgevelrooilijn wordt gebouwd:
 1. de afstand tot de functie 'Verkeer', 'Water', 'Water-Rivier' of 'Natuur' minimaal 3 meter bedraagt;
 2. er geen aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid, het woon- en leefklimaat, de milieusituatie, de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

16.2 Afwijken ten behoeve van de landschappelijke inpassing

Voor zover de bouw- dan wel gebruiksregels in dit plan een landschappelijke inpassing vereisen, kunnen burgemeester en wethouders met een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken van de oorspronkelijk vastgelegde landschappelijke inpassing, onder de voorwaarden dat:

- a. de nieuwe inpassing past bij de kwaliteiten van de omgeving c.q. het landschap;
- b. de oppervlakte van de inpassing tenminste gelijk blijft;
- c. geen aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid.

16.3 Afwijken ten behoeve van mantelzorg en inwoning

Het bevoegd gezag kan door middel van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van mantelzorg en inwoning in de woning en/of bijbehorende bouwwerken, mits:

- a. mantelzorg en inwoning slechts is toegestaan voor maximaal twee personen in de (bedrijfs)woning en/of de bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat mantelzorg en inwoning in vrijstaande bijbehorende bouwwerken slechts is toegestaan indien het vrijstaande bijbehorend bouwwerk betreft welke gelegen is op een afstand van maximaal 15 meter van het hoofdgebouw en de vloeroppervlakte maximaal 60 m² bedraagt;
- b. er geen tweede woning ontstaat;
- c. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat;
- d. er geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mogen worden getroffen;
- e. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte, op eigen terrein;
- f. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt en geen negatieve gevolgen mag hebben op de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de omgeving;
- g. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;
- h. geen aantasting plaatsvindt van:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de milieusituatie;
 4. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bedrijven;
- i. de binnenplanse omgevingsplanactiviteit na beëindiging van de situatie zal worden ingetrokken en het bijbehorend bouwwerk niet meer mag worden gebruikt voor bewoning/mantelzorg.

16.4 Afwijken ten behoeve van de sloop-bonus regeling

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.3 ten behoeve van het toestaan van nieuwe bebouwing krachtens de functie 'Wonen' mits het overschot aan bestaande bebouwing wordt gesloopt, waarbij maximaal 2/3e van de te slopen bebouwing mag worden teruggebracht tot een maximale inhoud van 1.500 m³, met dien verstande dat:

- a. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd welke als voorwaarde aan de omgevingsvergunning wordt verbonden, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie;
- b. wordt voldaan aan het bepaalde in respectievelijk artikel 8, met dien verstande dat de afstand tussen de woning en bijbehorende bouwwerken maximaal de bestaande afstand dient te bedragen.

16.5 Afwijken ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de woning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen in het plan ten aanzien van en toestaan dat de bestaande inhoud van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken éénmalig met 100 m³ wordt vergroot, met dien verstande dat:

- a. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd welke als voorwaarde aan de omgevingsvergunning wordt verbonden, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie;
- b. geen aantasting plaatsvindt van:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de milieusituatie;
 4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;

5. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Wetten/wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-IMRO plan.

17.2 Parkeerregels

17.2.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde parkeernormen, tenzij er een ontheffing is verleend op grond van hoofdstuk 4 van de Nota Parkeernormen.

17.2.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de nota parkeernormen. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

17.2.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de Nota Parkeernormen. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

17.2.4 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

17.3 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en afwijkt van het plan, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan;
- c. het bepaalde onder a en b 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 overgangsbepalingen van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

18.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – spuitzone'.

18.2.2 Verandering gebruik

Het is verboden om het met dit hoofdstuk strijdige gebruik zoals bedoeld in artikel 18.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander strijdig gebruik, tenzij door de verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

18.2.3 Voorwaarde

Indien het gebruik zoals bedoeld in artikel 18.2.1 na het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

18.2.4 Uitzondering

Artikel 18.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Bijlagen bij regels

Bijlage 22aj.1 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 22aj.2 Overzicht beroep of bedrijf aan huis

Landschapsplan

Definitief in het kader van

**Inpassing ten behoeve van update bestaande situatie en de
omvorming naar bestemming verblijfsrecreatie**



Colofon

Opdrachtgever:

Contactpersoon:

RO Adviseur:

Dossiergegevens

Titel

Inpassingsplan L P

Document

Plan 25-11-2025defdef

Status

Eind-eindplan

Versie

25-11-2025

Opsteller



Erf- en Landschapsverfraaiing

1. Inleiding

De initiatiefnemers hebben de afgelopen jaren van hun locatie een droomplek gemaakt om te wonen en om mensen te ontvangen in de gecreëerde sfeervolle bijgebouwen. Het moment is nu aangebroken om het verblijf met gasten een formele status te geven en hiertoe dienen de gastenverblijven en het verdere perceel de bestemming verblijfsrecreatie te krijgen. De woning van de eigenaren zal onderdeel van het geheel zijn en krijgt de bestemming bedrijfswoning, waarmee alles gereed is voor de toekomst en het gebruik van de gebouwen en buitenruimte. Met een groen decor en smaakvolle bebouwing een mooie duurzame toekomst.

De gemeente Peel en Maas heeft het standpunt dat dit past, met de bestaande bebouwing binnen de om te vormen woonbestemming naar verblijfsrecreatiebestemming. Hiertoe heeft de gemeente de eis gesteld om het geheel te laten voldoen aan de nieuwe Gids Ruimtelijke Kwaliteit. Samen met de gemeente is bepaald dat 10 % van de oppervlakte kavel met functie verblijfsrecreatie dient te bestaan uit landschappelijk groen en hiermee het geheel landschappelijk in te passen. Dit is voor deze locatie dan onder de noemer Basiskwaliteit en bestaand groen van de gewenste kwaliteit valt hierbinnen.

Daarbij dient dit groen een mooie inpassing te creëren en is voor de initiatiefnemers het visitekaartje naar de gasten en brengt velen en hunzelf erg veel levensvreugd.

Vandaar heeft de gemeente de eis gesteld dat er bij de aangeleverde onderbouwing er ook een all inclusive landschapsplan toegevoegd dient te worden, dat voor de verblijfsrecreatiebestemming en ook voor de omgeving een meerwaarde oplevert. Daarnaast dient de biodiversiteit van dit stukje landschap een blijvende meerwaarde te bieden.

Het verdere Ruimtelijke Ordeningsplan wordt uitgewerkt en aangeleverd.

Daar het een prachtlocatie is met een fraaie woning en sfeervolle bijgebouwen in het groen is helder dat de eigenaren dit moois ook nastreven en dit plan de bevestiging zal zijn van deze groene kwaliteit en mogelijk aanvullende zaken wenselijk zijn qua inrichting of beheer.

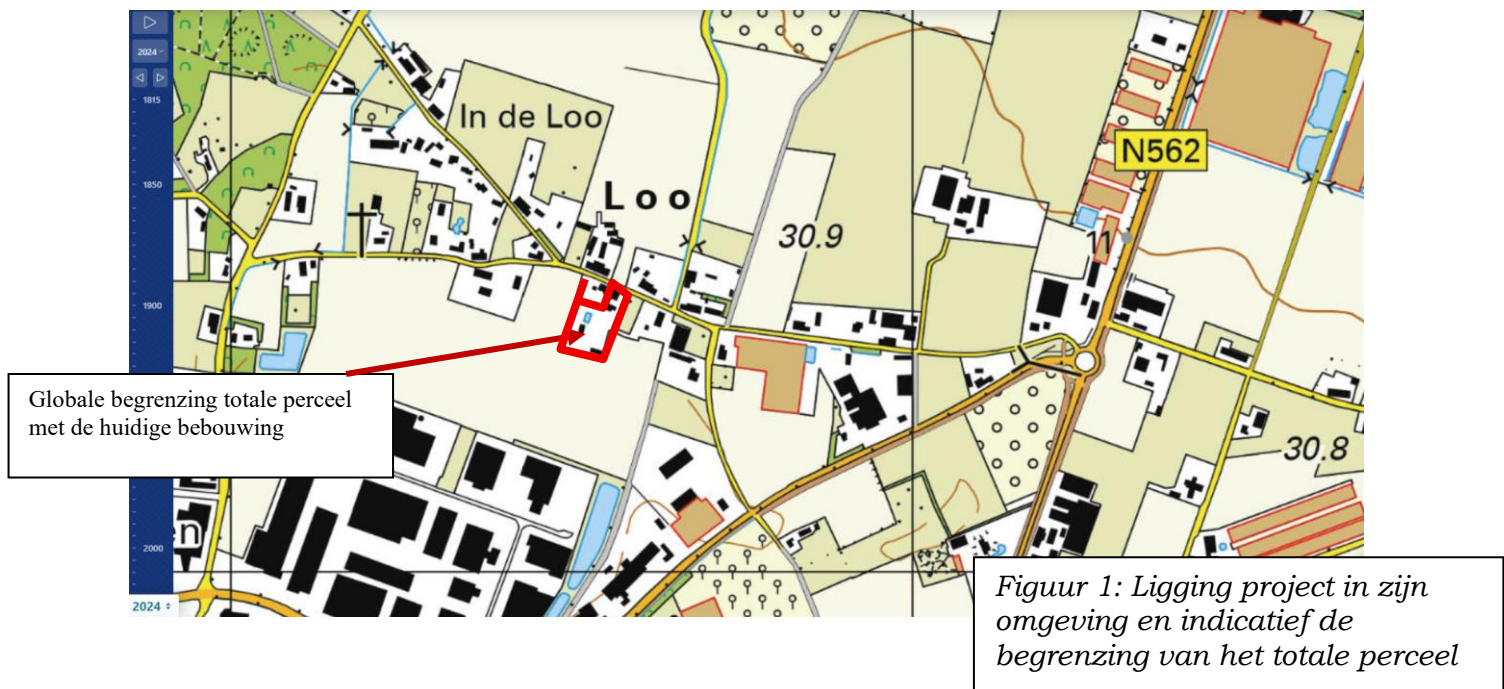
In een leuk proces is samen met de eigenaren een totaalplan opgesteld. Het groene decor is ook de gebruikruimte waar ze zelf ook rust en ontspanning krijgen en er heerlijk in kunnen vertoeven.

Met de gedachte van een kwaliteitsplan is er een inrichtingsplan opgesteld met bijbehorend beheer, zodat de plek een groene en beleefbare parel in het landschap blijft en bijdraagt aan een duurzaam stukje biodiversiteit op deze plek. Met het bestaande juiste groen als vertrekpunt is de basis al erg fijn en qua groene inkleding en sfeer een voorbeeld in zijn omgeving.

De basis van het inpassingsplan vormt de inventarisatie/analyse en daarna het landschapsplan hoe het geheel juist geïntegreerd is in zijn groene omgeving en waar er verbeterpunten mogelijk aan de orde zijn.

Dit landschappelijk inpassingsplan is door bureau Erf- en Landschapsverfraaiing opgesteld, in nauw overleg met de initiatiefnemers.

Locatie staat onder weergegeven op figuur 1.



2. Locatie en situatie

De locatie is onderdeel van het lint-gehucht Loo. Een cluster bebouwing op de grens van twee oude bouwlandgebieden is het een fraai oud lint met ook cultuurhistorische waarden. Het bouwland aan de achterzijde grenzend aan de kern is grotendeels opgevuld met bedrijventerrein, maar de basis is mooi nog beleefbaar.

In dit lint op deze locatie zien we een gemêleerde bebouwing met agrarische bedrijven en burgerwoningen welke veelal gelegen zijn in het groen. Hierbij zijn dit veelal fraaie cultuurhistorische bebouwingen, dat de straat erg aantrekkelijk maakt.

Op de locatie staat de huidige oude woonboerderij, waarvan de helft van de eigenaar is met aansluitend het gastenverblijf. Verder op het achter erf het tweede gastenverblijf, enkele bijgebouwen tbv medegebruik en aan de achterzijde de schuur ten behoeve van opslag voor de eigenaren. Met centraal het zwembad en veel groen is het een fraaie met groen omzoomde recreatieve oase voor de mensen in de twee gastenverblijven.

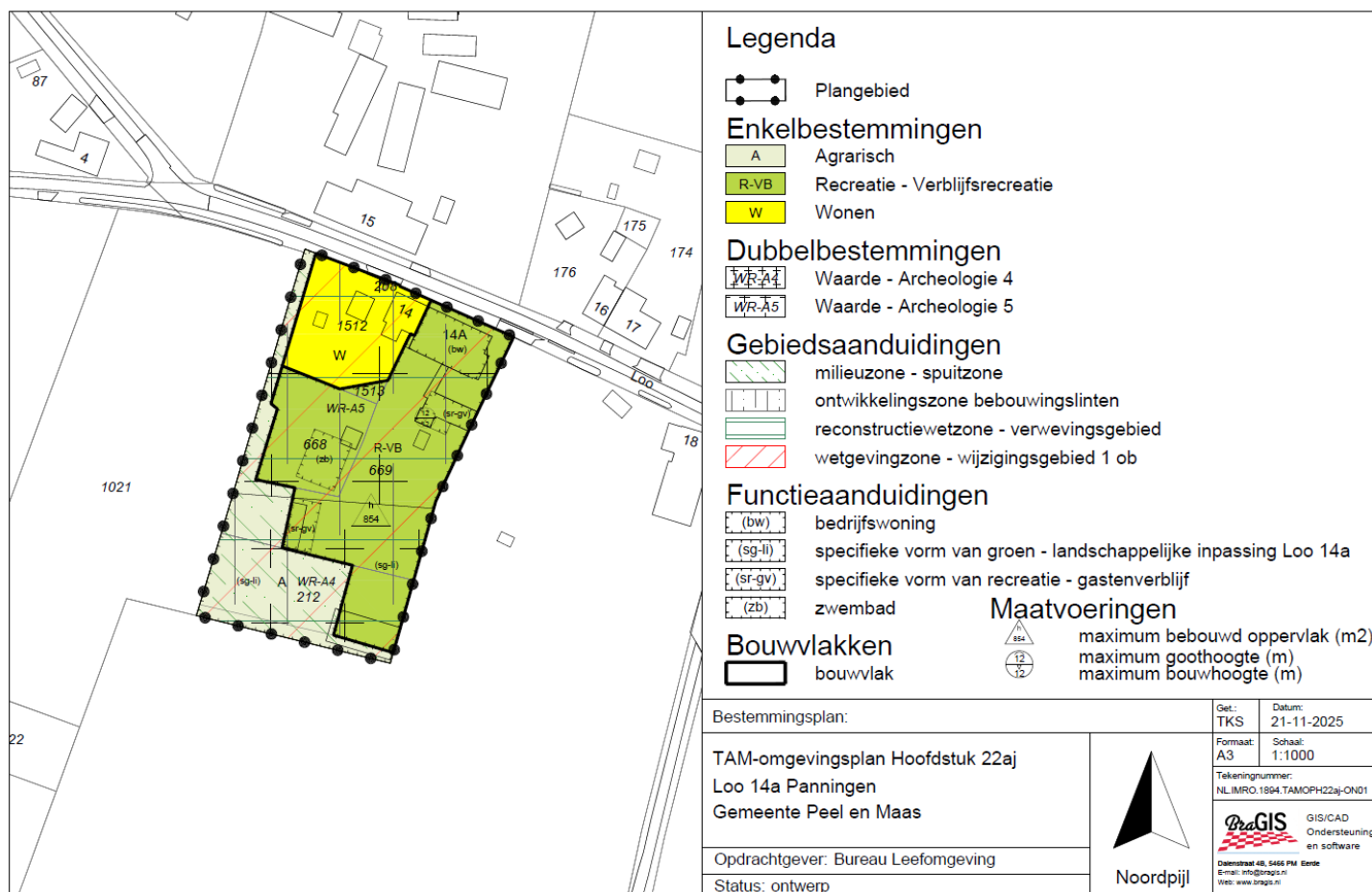
De straat Loo is met de opgaande bomen in de straat en bij de bebouwing een fraai groen lint in het verdere agrarische landschap. Een mooie en diverse straat.

Onderstaand geeft de basisinfo, visie en maatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning-bestemmingswijziging en hiermee de duurzaamheid te garanderen van deze mooie plek met mogelijk verbeterpunten om het nog fraaier en biodiverser te maken.

3. Basisinfo

Het landschapsplan dient te passen binnen de criteria van de Gids Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Peel en Maas en op maat te zijn van de ingreep in het landschap, het erf en landschap zelf. Qua bebouwing zal er geen bebouwing worden toegevoegd en het bestaande groen zal mooi blijven en bijdragen aan het duurzame groene decor.

Dus is de bestaande situatie goed bekeken (bestaand groen op figuur 5 en foto's voorzijde) en zijn de basisgegevens nader bestudeerd en vormen inspiratie voor het inpassingsplan.



Figuur 2: Toekomstige bestemmingen op de locatie

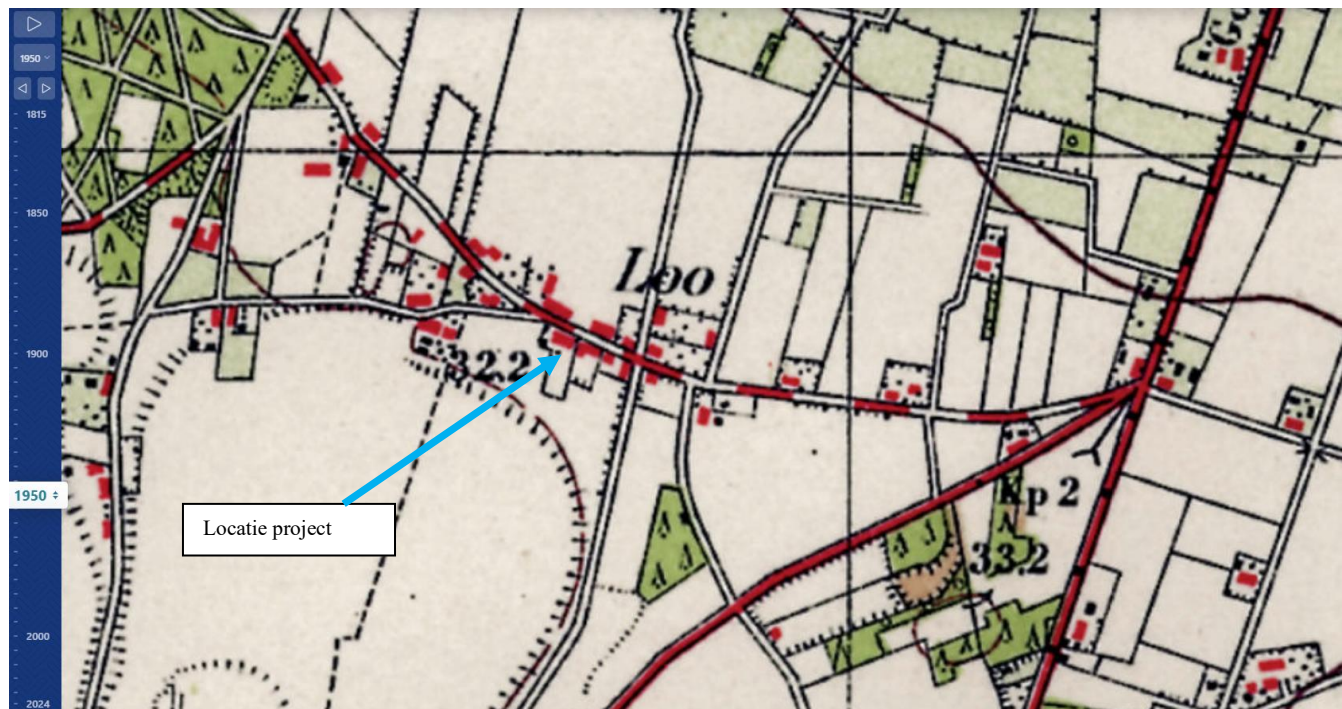
Bovenstaand geeft weer wat de nieuwe bestemming zal worden. Helder is dat de huidige woonbestemming wordt omgevormd naar de bestemming voor Verblifsrecreatie, waarbij de woning (deel woonboerderij) de bedrijfswoning 14a zal worden en verder alle huidige bijgebouwen en activiteiten passen binnen de bestemming Verblifsrecreatie.

De toegang aan de westzijde en het achterland in zuidwesthoek heeft de bestemming Agrarisch, waarbij het gevraagd wordt om de bebouwing op deze bestemming te saneren, daar dit niet strookt met de bestemming.

De bestemming Verblifsrecreatie heeft een oppervlakte van 3750 m2 en vanuit de basiskwaliteits-eis dient er dus **10%, zijnde 375 m2** te bestaan uit landschappelijk groen dat het decor vormt en een mooie landschappelijke inpassing creëert. De gemeente wil naast kwantiteit ook graag in het plan een bevestiging, dat het strookt met hun landschappelijke en biodiversiteits-visie om mooie plekken te houden of nog fraaier te maken. **Hiertoe zal in het plan het beheer juist worden beschreven.**

Verder zal het plan toegespitst zijn om met een dichte groenomkadering bij te dragen in een fijne oplossing, dat samen met aangrenzende landbouw deze functie hier mogelijk is binnen de gestelde voorwaarden.

Historie van de plek



Figuur 3: Locatie van project op kaart 1950

De voorgaande kaart laat helder de oorsprong van het landschap lezen. Het laat zien hoe de locatie terug in de tijd is geweest. Destijds was de locatie gelegen in het lint en cluster bebouwing aan de rand van de open akker. Op deze plek een groep boerderijen *rond de erven bij de meeste boerderijen hagen en bomen op het erf.*

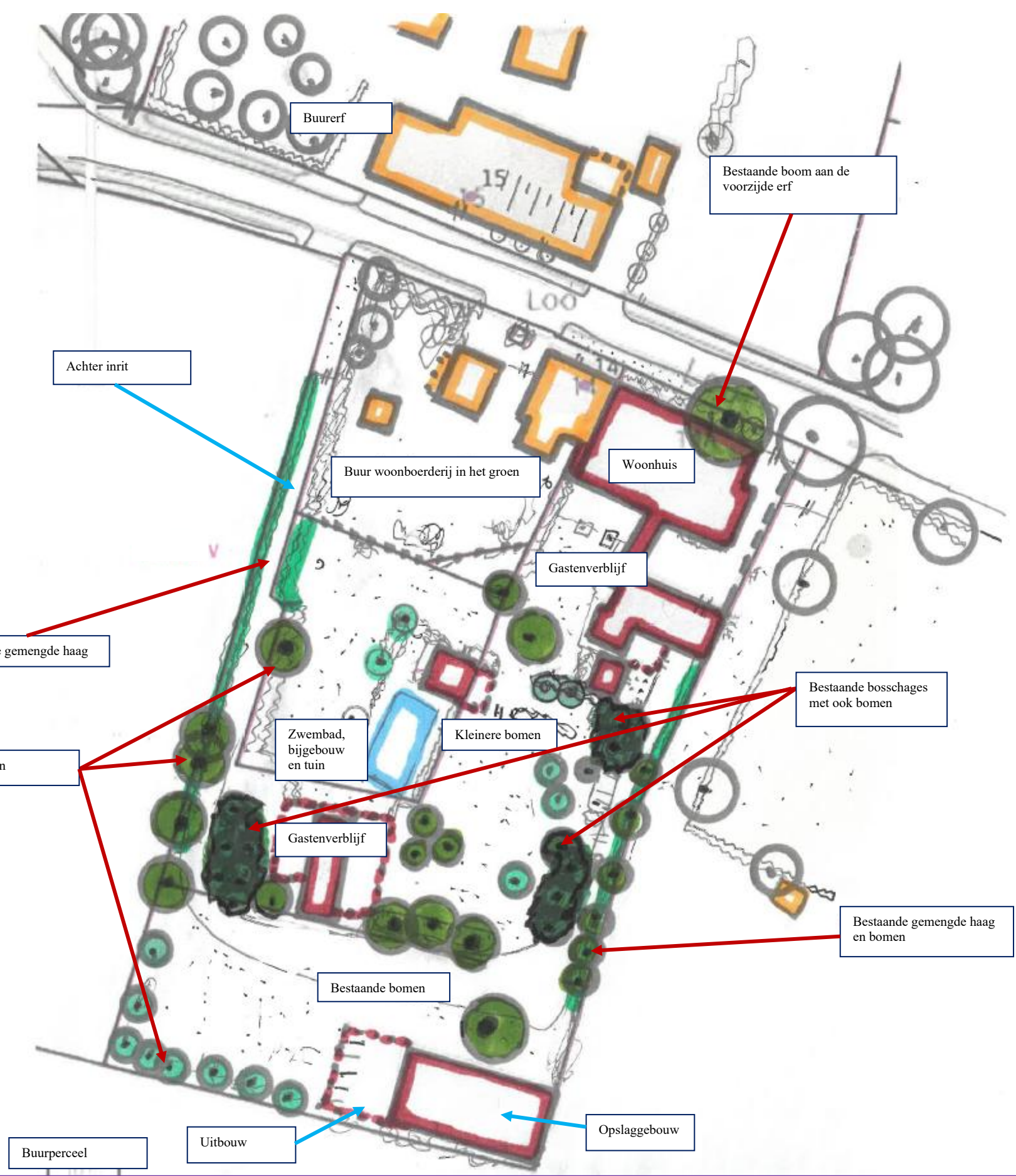
Dit is heden tendage nog altijd herkenbaar, zij het niet met meer bebouwing, maar de basis is er nog steeds. Het open veld is meer verdicht met het uitdijende bedrijventerrein aan de rand van het dorp.

Landschapsinfo op deze plek



Figuur 4: Handreiking vanuit Landschapskader provincie Limburg

Vanuit het Landschapskader staat aangegeven dat de locatie gelegen is in een zone waar rond de bebouwing inzet gevraagd wordt m.b.t. erfaanplant en groenstructuren. Dit als tegenhanger ten opzichte van het verder open te houden achterland, dat grenst aan het bedrijventerrein. Dus de fraaie cultuurhistorische boerderijwoning met sfeervolle rustieke bijgebouwen passen hierin mooi en dient de erfbeplanting ook dit cultuurhistorische beeld te versterken is het streven. Mooie handreiking om het plan mede op te baseren.



Figuur 5
Huidige situatie

4. Bestaande situatie

De huidige situatie staat in figuur 5 helder weergegeven en op de foto's aan de voorzijde. De straat Loo vormt een mooie halfopen cultuurhistorische straat met fraaie bebouwing en vele bomen rond de bebouwing. Op de locatie samen met de burens een fraaie woonboerderij met aan de straatzijde de zware boom. Verder op het achtererf de gastenverblijven en bijgebouwen in rustieke sfeer gebouwd en omgeven met gemengde hagen en een variatie aan bomen. Centraal het zwembad met er omheen de tuin. De bomen in variatie zorgen voor een geheel kader rond het erf en nabij de bebouwing de fruitbomen, die het tot een groene oase maken. Op achtererf het opslaggebouw dat omgeven is met groen grotendeels en de uitbouw, welke juist binnen de Agrarische Bestemming ligt en zal verdwijnen.

Verder verandert er niets aan de bebouwing en het groen en vormt het een duurzame inpassing en voor de eigenaren en de gasten een groen decor waar het goed vertoeven is.

Aan de westzijde de entree voor het achterterrein, welke met een gemengde haag en bomen mooi begeleid wordt. De verdere bomen op achtererf, enkele jaren geleden geplant *maken het boomrijke kader compleet* en hier kunnen de mensen het omliggende veld vanuit het erf onder de bomen mooi ervaren.

Qua natuurwaarden vormt de groene omkadering in het verdere omliggende cultuurlandschap het een fijn toevluchtsoord voor flora en fauna.

De GHG is hier vanuit veldanalyse gezien op 1,60 meter onder maaiveld. Het huidige regenwater wordt daarmee erg gemakkelijk geïnfiltreerd op het eigen erf.

5. Visie landschap, biodiversiteit, water en beleving

Vanuit de huidige situatie, de analyse en samen met de eigenaren is het inpassingsplan (figuur 5) gecreëerd, waarbij de onderstaande visie leidend was.

Landschap:

De visie is dat met de huidige hagen, bosschages en vele bomen als kader er een erg waardevolle groene inpassing staat. In het centrale deel meer de tuin, maar verder ook met de vele fruitbomen een erg groene en waardevolle plek, dat past in de boerenerfsfeer. De bebouwing is hierbij rustiek en daarmee erg passend en sfeervol. Ook de voorzijde een mooi zicht op de woonboerderij en bijgebouw, waarbij de bomen het geheel mooi inkleden.

Dus de conclusie is dat aanvullende bomen en erfelementen niet nodig zijn vanuit Gids Ruimtelijke Kwaliteit en dat met een juist beheer de duurzaamheid van dit bestaande groene decor wordt gewaarborgd. Bomen mooi laten uitgroeien en minimale snoei vergroot de duurzaamheid. Dit staat in de onderstaande paragraaf bij onderdeel beheer helder beschreven.

Groenscherm voor drift

Vanuit het aangrenzende landbouwgebied is vanuit het beleid gemeente de vraag om te voorkomen dat er drift bij landbouwkundige bespuitingen direct terechtkomen op het projectperceel bij de recreatieve woningen.

Vandaar zullen naar de bestaande hagen ook aanvullende drifthagen aangelegd worden, dicht en veelal groen, waarmee het probleem getackeld wordt en beide functies hier samen kunnen opereren.

De opdeling qua tuin en erf biedt op vele momenten de mogelijkheid voor gasten om op eigen erf op ontdekking te gaan en hier van de variatie te genieten.

Biodiversiteit:

Het voorgaande heeft een scala aan variatie in zich, dat voor de biodiversiteit zal leiden tot een groene plek voor vele soorten vlinders en andere soorten.

Juist met bosschages, boomgroepen en bomenrijen, maar ook de gemengde hagen wordt er veel ruimte geboden voor soorten die vanuit het omliggende landschap hier komen foerageren en vertoeven.

Water:

Op de locatie verandert er verder niets qua toename bebouwing. Het regenwater op de bestaande bebouwing en verharding infiltreert op het eigen erf en hiertoe verandert er niets.

Beleving:

Door de mooie woonboerderij met rustieke bijgebouwen en omgeven door tuin-erf en omliggende landschap is er een hoge mate van beleving van het boerenerf. Leuke plekken op het erf-tuin en een knusse boomgroep en op het gazon, met enkele doorkijken zorgen dat bewoners en gasten hier maximaal van kunnen genieten. De bestaande bomen dragen bij aan het welbevinden op het eigen erf-tuin. Qua schaduw, zuivere lucht en creëren lekker klimaat zal het bij hete dagen een mooie functie zijn van de bomen. Het groen geeft ook een fraaie beschutting rond het zwembad en de tuinsoorten passen in combinatie met de overige inheemse beplanting mooi in de sfeer van tuin-erf.

Naast inrichting ook een juist beheer draagt bij aan een nog grotere meerwaarde voor de biodiversiteit!

7. Het landschaps- inpassingsplan

0 10 20



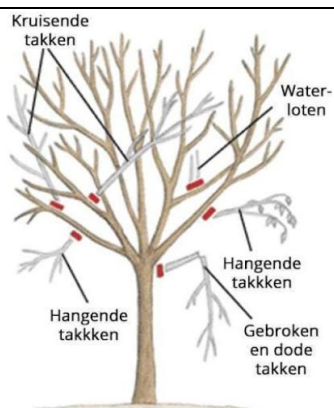
7. Het Landschapsplan met de beheer- en duurzaamheidsmaatregelen

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan. Met een juist beheer ontstaat er een meerwaarde voor de ecologische waarden en hiermee ook een hoge belevingswaarde.



A) Bestaande bomen (11 x 25 m² (6 bomen 50% overhangend, dus minus 75 m²); 10 x 12 m² (7 bomen 50% overhangend, dus minus 42 m²); en 13 kleinere x 10 m² = 408 m² groen)

Deze bomen maken het tot een pracht geheel. Bezien vanuit hun huidige kroonprojectie is dit een heel bomendek door de inheemse soorten. **Daar een klein deel van de kronen met hun kroonprojectie over de perceelsgrens hangen, zal alleen de hoeveelheid groen binnen de erfgrs meetellen.**



Beheer:

De bomen mooi behouden en het beheer is een minimale snoei en deze bomen fraai hun natuurlijke habitus laten ontwikkelen. Hierbij voorgaande figuur volgen wat eventueel weggehaald wordt, waarbij ook aan zijde buurperceel de takken teruggenomen worden, zodat habitus behouden blijft en het geen overlast vormt voor gebruik buurperceel. Welke snoei is noodzakelijk voor functioneren boom en passend binnen de aangrenzende functies. Juist geen kandelaberen, dat verzwakt de boom en is erg arbeidsintensief.

Dus goed bezien: Wellicht een dode tak weghalen of een schuur of kruisende tak, maar verder enige uitdunning aan buurzijde indien nodig, maar verder mooi zo laten groeien, zodat de doorzichten onder de bomen zorgen voor mooie belevingen en variatie.





B) Bestaande bosschages met struiken en bomen (3 stuks à 5 x 10 m= 150 m² groen). Deze hoeveelheid groen is binnen de erfgrans en verder meer op het binnengebied

Op het erf een 3-tal struikenstruweel met ook bessenstruiken, andere struiken en bomen die een spannend achtererf creëren en mooie beschutting oplevert.

Beheer:

De bomen beheren zoals in voorgaande beschreven, dus met minimaal beheer een maximaal mooie boom. De struiken ruimte geven zich te verjongen en niet overgroeien naar buurperceel. De struiken iedere 3 jaar de dikkere stammen uitdunnen, zodat het een dichte struikenzone blijft dat niet overgroeit en een dichte zone is die drift tegenhoudt! Takken verwerken in een houtril op plekken op het erf zou erg waardevol zijn.





C) Bestaande losse gemengde hagen (150 meter= 75 m² groen)

Op de aangegeven plekken staan er als kader de losse gemengde hagen. Met struiken en bomen die jaarlijks als losse haag worden gesnoeid en waarin zich bomen hebben gevestigd. Mooi behouden en verder niet te netjes verhoogd de biodiversiteitswaarde.

Beheer:

De gemengde hagen dient jaarlijks na de langste dag gesnoeid te worden op een hoogte van ca 1,80 meter en zo dat deze geen overhangend groen naar de burens veroorzaakt. Door dit beheer ontstaat er een dichte groene gemengde haag die ook een barrière vormt bij de eventuele drift.

D) Aanplant dichte gemengde haag als driftwerende haag (104 meter= 52 m²)

De dichte gemengde haag wordt met 4 stuks per meter en aanplantmaat van 80-100 aangelegd en er zal een haag ontstaan met een hoogte van 1,80 meter. Beheersbare hoogte en functioneel tegen eventuele drift.



Referentiebeeld gemengde haag die op perceel reeds aanwezig is

De haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

10 %	45	Carpinus betulus	Haagbeuk
20 %	90	Fagus sylvatica	Gewone beuk
10 %	45	Acer campestre	Veldesdoorn
30 %	135	Ligustrum vulgare	Wilde liguster
10 %	45	Cornus sanguinea	Rode kornoelje
20 %	90	Ilex aquifolium	Hulst

Met vorige sortiment een dichte en ook deels jaarrond groene haag, welke bijdraagt i.v.m. driftafscherming.

Beheer:

De gemengde hagen dient jaarlijks na de langste dag gesnoeid te worden op een hoogte van ca 1,80 meter en zo dat deze geen overhangend groen naar de burens veroorzaakt. Door dit beheer ontstaat er een dichte groene gemengde haag die ook een barrière vormt bij de eventuele drift.

8. Conclusie

Het vastleggen van het bestaande groen en een juist beheer leidt ertoe dat dit groen erf mooi duurzaam behouden blijft en een hoge mate van biodiversiteit heeft aan de rand van het opener landschap. **Met 685 m2 juist landschappelijk en erfgroen op eigen terrein binnen de erfgrans en daarnaast tuingroen is het meer dan voldoende voor de te behalen basiskwaliteit.**

Dus een mooi plan vanuit kwaliteit inpassing en te behalen oppervlakte; een zeer mooie plek!

Met aangegeven beheer is het ook het juiste beheer, zodat er geen overlast aangrenzende percelen ontstaat.

Tenslotte is het groen ook een goede barrière om drift af te schermen, zodat beide functies (agrarisch en recreatief) hier mooi kunnen samengaan!

Maar ook tbv de biodiversiteit. Een prachtige kwaliteit wat een voorbeeld is voor velen!

25-11-2025 defdef



Beroep aan huis	Bedrijf aan huis
Advocaat	Autorijschool (geen theorie)
Accountant – administratieconsulent	Bloemschikker
Alternatieve genezer	Computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
Belastingconsulent	Decorateur
Bouwkundig architect	Fietsenreparateur
Dierenarts	Fitnessstudio
Fysiotherapeut	Fotograaf
Gerechtsdeurwaarder	Goud- en zilversmid
Huidtherapeut	Glazenwasser
Huisarts	Hoedenmaker
Interieurarchitect	Hondentrimmer
Juridisch adviseur	Instrumentenmaker
Kunstenaar	Internetverkoop
Logopedist	Kaarsenmaker
Medisch specialist	Kapsalon
Notaris	Klompenmaker
Oefentherapeut Cesar/Mensendieck	Koeriersdienst
Organisatieadviseur	Lijstenmaker
Orthopedagoog	Loodgieter
Psycholoog	Meubelmaker
Raadgevend adviseur	Muziekinstrumentenmaker
Redacteur	Nagelstudio/pedicure
Registeraccountant	Pottenbakker
Stedenbouwkundige	Prothesenmaker
Tandarts	Reisorganisatie (kleinschalig)
Tandarts – specialist	Reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's-Tv's/ horloges etc.)
(al dan niet beëdigd) tolk-vertaler	Schoonheidsspecialist
Tuin- en landschapsarchitect	Traiteur
Verloskundige	Tv/radio reparateur
	Zadelmaker