

PLANREGELS

INHOUDSOPGAVE

I INLEIDENDE REGELS.....	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 BESTEMMINGSREGELS	12
Artikel 3 Agrarisch	12
Artikel 4 Bedrijf – Niet agrarisch verwant	16
Artikel 5 Wonen	20
Artikel 6 Waarde – Archeologie 5.....	24
3 ALGEMENE REGELS	28
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	28
Artikel 8 Algemene bouwregels.....	29
Artikel 9 Algemene gebruiksregels.....	31
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	32
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels.....	35
Artikel 13 Overige regels.....	36
4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	37
Artikel 14 Overgangsrecht	37
Artikel 15 Slotregel	38

BIJLAGE

Bijlage 1: Tabel bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Overzicht beroep of bedrijf aan huis

Bijlage 3: Landschappelijk inrichtingsplan Poortterweg 119 en 121 Koningslust

I INLEIDENDE REGELS

Artikel I Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

I.1 plan:

het bestemmingsplan “Poorterweg 119 en 121 Koningslust” van de gemeente Peel en Maas.

I.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NLIMRO.1894.BPL0214-VG01 met de bijbehorende regels en bijlage 1 ‘Tabel bedrijfsactiviteiten’, bijlage 2 ‘Overzicht beroep of bedrijf aan huis’ en bijlage 3 ‘Landschappelijk inrichtingsplan Poorterweg 119 en 121 Koningslust’.

I.3 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan “Poorterweg 119 en 121 Koningslust”, bestaande uit de verbeelding NLIMRO.1894.BPL0214-VG01.

I.4 aanduiding:

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

I.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

I.6 achtererfgebied:

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

I.7 aangebouwd bijbehorend bouwwerk:

een met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw dan wel in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

I.8 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.

I.9 agrarisch:

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

I.10 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.

I.11 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.

I.12 agrarisch gebruik:

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

I.13 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.

I.14 archeologisch monument:

terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

I.15 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).

I.16 archeologische verwachting:

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

I.17 archeologische waarde:

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

I.18 bebouwing:

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

I.19 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.

I.20 bebouwingsoppervlakte:

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

I.21 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.

I.22 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 Overzicht beroep of bedrijf aan huis.

I.23 bedrijfsmatig:

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

I.24 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één bedrijf.

I.25 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.

I.26 beeldkwaliteit:

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

I.27 begane grond:

een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.

I.28 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 Overzicht beroep of bedrijf aan huis.

I.29 bestaand:

situatie ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

I.30 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

I.31 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

I.32 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

I.33 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.

I.34 bodemingreep:

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

I.35 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.

I.36 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

I.37 bouwlaag:

een boven peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder en de zolder.

I.38 bouwvlakgrens:

de grens van een bouwvlak.

I.39 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.

I.40 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.

I.41 buitenopslag:

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

I.42 caravanstalling:

een stallingsruimte voor caravans, campers en vouwwagens.

I.43 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.

I.44 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.

I.45 dak:

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

I.46 dakhelling:

de hoek gemeten tussen het dakvlak en het horizontale vlak.

I.47 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.

I.48 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.

I.49 egaliseren:

het vlak of gelijk maken van de grond.

I.50 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.

I.51 erfafscheiding:

afscheiding welke op een grens tussen twee erven is geplaatst.

I.52 evenement:

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

I.53 gebouw:

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

I.54 geluidzoneringsplichtige inrichting/ terrein:

een inrichting of terrein waarbij een op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder rond de betrokken inrichting/ terrein gelegen zone in het bestemmingsplan moet worden vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

I.55 glastuinbouw:

een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen, waarbij de productie in glazen (schuur)kassen, kasschuren, bollentrekkassen en/of warenhuizen plaatsvindt.

I.56 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.

I.57 horeca:

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

I.58 huishouden:

een of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

I.59 inrichting:

een op grond van de Wet milieubeheer als volgt gedefinieerd begrip: "elke door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht".

I.60 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 thuis bezorgd.

I.61 inwoning:

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

I.62 kampeerterrein:

terrein met daarbij behorende voorzieningen en blijkens de inrichting bestemd en geschikt om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen.

I.63 kelder:

een ruimte in een gebouw welke geheel of in overwegende mate ondergronds gelegen is.

I.64 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.

I.65 maaiveld:

hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op het bouwwerk.

I.66 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.

I.67 natuurwaarde:

een waarde die aan een gebied is toegekend in verband met de aanwezige biotopen, bijzondere flora en fauna, ecologische samenhang en structuren van dat gebied.

I.68 niet-agrarisch verwant bedrijf:

een niet-industrieel bedrijf of inrichting in het buitengebied, gericht op het verlenen van diensten of producten aan particulieren of bedrijven, dat door de aard van de activiteiten niet verbonden is met het buitengebied en in de regel vooral voorkomt op bedrijventerreinen of in de bebouwde kom.

I.69 nok:

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

I.70 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

I.71 ondergeschikt:

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

I.72 ondergronds bouwen:

bouwen onder peil.

I.73 overkapping:

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

I.74 paardrijbak:

een onoverdekte, als zodanig herkenbare ruimte, al dan niet omsloten, bedoeld voor het trainen, rijden en berijden van paarden en pony's.

I.75 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;
- d. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld na egalisatie.

I.76 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door eenzelfde persoon of een zelfde groep personen die niet elders over een hoofdverblijf beschikken en waardoor die ruimte als reguliere woning is aan te merken.

I.77 plat dak:

een dak zonder dakhelling.

I.78 prostitutie:

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

I.79 risicovolle inrichting:

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

I.80 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.

I.81 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.

I.82 voorgevel:

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

I.83 voorgevelrooilijn:

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

I.84 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.

I.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.

I.86 weg:

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

I.87 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.

I.88 woning:

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

I.89 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.

I.90 zolder:

ruimte(n) onder een kap, voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen.

I.91 zwembad:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de bouwvlakgrens

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

2.2 de 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.

2.3 de 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.

2.4 de oppervlakte van een bouwvlak/bestemmingsvlak

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

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, als bedoeld in artikel 7.2.

2.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.8 de 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.

2.9 de lengte, breedte en hoogte van een bouwwerk:

buitenwerks, dit is de afstand gemeten tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.10 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.11 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.12 de oppervlakte van een bodemingreep:

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

2.13 de 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.

2.14 de vloeroppervlakte van een bouwwerk:

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

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch bedrijfsmatig gebruik;
- b. agrarisch hobbymatig gebruik;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing poorterweg 121' de landschappelijke inpassing van het bedrijf in de vorm van bomen en hagen dient plaats te vinden een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan als opgenomen in bijlage 3 bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4.2;

met daaraan ondergeschikt:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. erf- en terreinafscheidingen met een open constructie, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,50 meter bedraagt.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van schuilgelegenheden

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 ten behoeve van het bouwen van schuilgelegenheden, mits:

- a. per kadastraal perceel met een minimale oppervlakte van 0,5 hectare maximaal één schuilgelegenheid wordt gebouwd;
- b. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- c. de oppervlakte van de schuilgelegenheid maximaal bedraagt:
 1. 25 m² bij een kadastraal perceel met een oppervlakte van 0,5 hectare tot 1 hectare;
 2. 40 m² bij een kadastraal perceel met een oppervlakte groter dan 1 hectare;
- d. de noodzaak van de schuilgelegenheid uit oogpunt van dierenwelzijn is aangetoond;
- e. de schuilgelegenheid inpasbaar is ten opzichte van de ter plaatse aanwezige natuurlijke, landschappelijke, abiotische, archeologische en/of cultuurhistorische waarde van de gronden;
- f. de schuilgelegenheid niet mag worden 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. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de verkeersveiligheid;
2. het woon- en leefklimaat;
3. de milieusituatie;
4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.3.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een hoogzit

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 ten behoeve van het bouwen van een hoogzit voor de uitoefening van de jacht of natuurstudie, mits:

de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van actuele en bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden.

3.3.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een voederberging of voederruif

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 ten behoeve van het bouwen van een voederberging of voederruif voor de instandhouding van het wild, mits:

- 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.

3.3.4 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 ten behoeve van het bouwen van:

- a. tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen, mits:
 1. de voorzieningen niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding, 'bolle akkers', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3 bd', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 5 gv' en 'wetgevingzone - 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 'wetgevingzone - 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.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. kamperen;
- b. detailhandel;
- c. paardenbakken;
- d. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens en materialen;
- e. schuilgelegenheden;
- f. containervelden;
- g. mest/sleufsilo's;
- h. parkeren;
- i. nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf;
- j. evenementen;
- k. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband en andere lawaaisporten;
- l. (buiten)opslag, waaronder de opslag van mest(stoffen), behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik.

3.4.2 Gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing poorteweg 121'

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gebouwen voor het bedrijf plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing poorteweg 121' conform de bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in artikel 3.1 conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels, is uitgevoerd en/of in stand wordt gehouden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van evenementen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 ten behoeve van het gebruik van gronden voor incidentele evenementen, mits:

- a. het een tijdelijk of periodiek terugkerend tijdelijk evenement, per locatie maximaal drie keer per jaar voor een aaneengesloten periode van drie dagen, betreft, inclusief op- en afbouw;
- 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;
- c. 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;
- d. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

3.5.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van containervelden

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 ten behoeve van het gebruik van de gronden voor containervelden, mits:

- a. de voorzieningen niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bolle akkers' en 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 6 bn';
- b. voorzieningen worden getroffen voor de afvoer van hemelwater;

- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van actuele en bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden;
- d. 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.

3.5.3 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een paardrijbak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 ten behoeve van de inrichting en het gebruik van gronden als paardrijbak, mits:

- 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.

Artikel 4 Bedrijf – Niet agrarisch verwant

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. niet-agrarisch verwante bedrijven in categorie 1 en 2 conform de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' (bijlage 1 bij deze regels);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' uitsluitend een caravanstalling;
- c. wonen in een bedrijfswoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing poorteweg 121' de landschappelijke inpassing van het bedrijf in de vorm van bomen en hagen dient plaats te vinden een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan als opgenomen in bijlage 3 bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.4.4;

met daaraan ondergeschikt:

- e. uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.4.3;
- f. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.4.2;
- g. paardrijbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- k. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' aangewezen gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

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

4.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

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

- a. per bouwvlak is maximaal één niet agrarisch verwant bedrijf toegestaan;
- b. gebouwen, de bedrijfswoning, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouw zijnde in de vorm van waterbassins mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' aangeduide bebouwde oppervlakte;
- d. voor het overige moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 4.2.3 en 4.2.5.

4.2.3 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.

4.2.4 Bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken

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

- a. per bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de 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, met uitzondering van het bepaalde onder j;
- 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 hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 15 meter;
- i. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt respectievelijk maximaal 3,30 meter 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 verdiepingvloer + 0,30 meter;
 4. de afstand tot de bestemmingen 'Verkeer' minimaal 3,5 meter bedraagt.

4.2.5 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, waterbassins mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen ook in het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 12 meter, met uitzondering van:
 1. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 2. luifels, waarvan de hoogte maximaal 7 meter bedraagt;
 3. vlaggen, reclame en lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 10 meter bedraagt;
 4. bestaande zendmasten, waarvan de hoogte maximaal 40 meter bedraagt;
 5. omheiningen rond een paardrijbak in de vorm van een open afscheiding, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,50 meter bedraagt;
 6. zend-/antennemasten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'antennemast', waarvan de bouwhoogte maximaal 40 meter bedraagt;
 7. lichtmasten rond een paardrijbak, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter bedraagt;
- d. per bedrijfswoning is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de afstand van de bedrijfswoning tot het zwembad maximaal 15 meter bedraagt;
 2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 30 m² bedraagt;
- e. het bouwen van één overkapping aan de achter- of zijgevel bij de bedrijfswoning is toegestaan, mits de oppervlakte maximaal 30 m² bedraagt.

4.3 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.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. detailhandel;
- b. evenementen, behoudens toegestaan krachtens artikel 4.4.2;
- c. horeca;
- d. geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en bedrijven van categorie 3 en 4;
- e. woningsplitsing;
- f. verblijfsrecreatie;
- g. permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen en bijbehorende bouwwerken, uitgezonderd de bedrijfswoning;
- h. opslag van mest(stoffen) mest/sleufsilo's;
- i. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
- j. buitenopslag voor de voorgevelrooilijn.

4.4.2 Evenementen

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

4.4.3 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.

4.4.4 Gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing poorteweg 121'

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gebouwen voor het bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing poorteweg 121' conform de bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' is alleen

toegestaan als de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in artikel 4.1 conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels, is uitgevoerd en/of in stand wordt gehouden.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing poorterweg 119' de landschappelijke inpassing van de woning in de vorm van bomen en hagen dient plaats te vinden een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan als opgenomen in bijlage 3 bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.5.4;

met daaraan ondergeschikt:

- c. paardrijbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden;
- d. uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.5.3;
- e. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.5.2;
- f. bestaande mantelzorgvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- j. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de in artikel 5.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

5.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

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

- a. de woning en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.2.3 en 5.2.4.

5.2.3 Woning en bijbehorende bouwwerken

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

- a. per bouwvlak is maximaal één hoofdgebouw in de vorm van een woning toegestaan;
- b. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd in of achter bestaande voorgevel;
- c. de inhoud van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 1000 m³;
- d. de goot- en bouwhoogte van woningen bedraagt respectievelijk maximaal 6 en 9 meter;
- e. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van minimaal 1 meter achter de bestaande voorgevelrooilijn gebouwd;
- f. de afstand tussen de woning en bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 15 meter;
- g. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt respectievelijk maximaal 3,30 meter en 6 meter;
- h. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke ten behoeve van de woning, 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 + 0,30 meter;
 4. de afstand tot de bestemmingen 'Verkeer' minimaal 3,5 meter bedraagt.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- 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 maximaal 1 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 2. omheiningen rond een paardrijbak in de vorm van een open afscheiding, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,50 meter bedraagt;
 3. lichtmasten rond een paardrijbak, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter bedraagt;
- c. per woning is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de afstand van de woning tot het zwembad maximaal 15 meter bedraagt;
 2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 30 m² bedraagt;
- d. het bouwen van één overkapping aan de achter- of zijgevel bij de woning is toegestaan, mits de oppervlakte maximaal 30 m² bedraagt.

5.3 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.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het verkleinen van de afstand tot de weg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.3 onder b ten behoeve van het verkleinen van de bestaande afstand tot de bestemming 'Verkeer', met dien verstande dat:

- a. de afstand tot de bestemming '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.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. kamerverhuur;
- c. kampeerterrein;
- d. woningsplitsing;
- e. detailhandel;
- f. evenementen, behoudens toegestaan krachtens artikel 5.5.2;
- 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.

5.5.2 Evenementen

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

5.5.3 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 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.

5.5.4 Gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing poorteweg 119'

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de woning plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing poorteweg 119' conform de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in artikel 5.1 conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels, is uitgevoerd en/of in stand wordt gehouden.

5.5.5 Afwijken van de regels ten behoeve van landschappelijke inpassing

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 onder b en een andere landschappelijke inpassing en/of andere kwaliteitsverbeterende maatregelen toestaan dan zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels, onder de voorwaarden dat:

- a. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overlegd welke als voorwaarde aan de omgevingsvergunning wordt verbonden, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie;
- b. de omvang van de landschappelijke inpassing en/of andere kwaliteitsverbeterende maatregelen ten minste gelijk blijft danwel het equivalent in andere vormen van kwaliteitsverbetering;

- c. 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 6 Waarde – Archeologie 5

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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 bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor het bepaalde in artikel 6.2.1, 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 blijkt 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 blijkt dat de verstoringdiepte van de bouwactiviteit minder diep reikt dan 40 centimeter onder maaiveld.

6.3.2 Voorwaarden verlenen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

6.3.3 Voorschriften te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

In de situatie als bedoeld in artikel 6.3.2 kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:

- 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.

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

6.4.1 Vergunningplicht

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

- a. 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.

6.4.2 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in artikel 6.4.1 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 6.4.1 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;
 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 groundbewerkingen 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 bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- b. Het verbod als bedoeld in artikel 6.4.1 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 verstoringdiepte 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 6.4.1 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

omgevingsvergunning 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 bewerkingstoepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 6.4.1 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 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

6.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.4.4 Onderzoeksplicht

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 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.

6.4.5 Voorwaarden verlenen omgevingsvergunning

het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

6.4.6 Voorschriften te verbinden aan omgevingsvergunning

In de situatie als bedoeld in artikel 6.4.5 kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:

- 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.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' ten behoeve van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden wijzigen zodanig dat de bestemming geheel of gedeeltelijk van de verbeelding wordt verwijderd, indien:

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

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

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

8.1.1 Ondergrondse werken

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

8.1.2 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.

8.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 8.1.2 onder c. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

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

8.2 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, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

8.3 Algemene regel over bestaande afstanden en andere maten

8.3.1 Maximale maatvoering

Indien 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 meer bedragen dan op grond van hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden. Indien de inhoud of oppervlakte van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijkomende agrarische bebouwing' op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer bedraagt dan de maximale toegestane inhoud, is uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan.

8.3.2 Minimale maatvoering

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.

8.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.3.1 en 8.3.2 uitsluitend van toepassing indien dit geschiedt op dezelfde plaats, met dien verstande dat heroprichting niet is toegestaan voor bebouwing met de bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' met de nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bebouwing'.

8.4 Afwijken ten behoeve van de sloop-bonus regeling

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.3.3 ten behoeve van het toestaan van nieuwe bebouwing krachtens de bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' met de nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijkomende agrarische bebouwing' slechts toegestaan, 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 3, met dien verstande dat de afstand tussen de woning en bijbehorende bouwwerken maximaal de bestaande afstand dient te bedragen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

9.2 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Geluidzone

10.1.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone' mogen geen geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd.

10.2 ontwikkelingszone bebouwingslinten

10.2.1 Aanduidingsomschrijving

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

10.3 reconstructiewetzone – verwevingsgebied

10.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' zijn de gronden tevens bestemd als verwevingsgebied.

10.4 wetgevingzone – wijzigingsgebied 2 ko

10.4.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2 ko' zijn de gronden tevens bestemd voor instandhouding van kleinschalige halfopen ontginningslandschappen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. van de desbetreffende bepalingen in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van de goot- en bouwhoogten met ten hoogste 10%;
- c. van de bepalingen in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van de afstand van 5 meter van de bestemmingsvlakgrens tot maximaal 1 meter van de bestemmingsvlakgrens, met dien verstande dat landschappelijke inpassing in voldoende mate is verzekerd;
- d. van de bepalingen omtrent voorgevelrooilijn ten behoeve van het bouwen van (bedrijfs)woningen en/of bedrijfsgebouwen voor of achter de bestaande voorgevelrooilijn, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot de bestemming 'Verkeer', 'Water' of 'Natuur' minimaal 3 meter bedraagt;
 2. geen aantasting plaatsvindt van:
 - de verkeersveiligheid;
 - het woon- en leefklimaat;
 - de milieusituatie;
 - de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 - de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

11.2 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

11.3 Afwijken ten behoeve van vergroten bebouwd oppervlak bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 ten behoeve van het éénmalig vergroten van de bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak ten behoeve van bedrijfsgebouwen, mits:

- a. de oppervlakte mag eenmalig met maximaal 10% worden vergroot;
- b. de uitbreiding moet noodzakelijk zijn in verband met de continuïteit van het bedrijf;
- c. in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen;
- d. parkeren ten behoeve van het bedrijf plaatsvindt op eigen terrein
- 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. 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;

g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het woon- en leefklimaat;
2. de milieusituatie;
3. de verkeersveiligheid en de parkeerdruk op wegen;
4. de bestaande ecologische, cultuurhistorische en milieuwaarden;
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemene wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. het wijzigen van de in bijlage I opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- c. het aanpassen van opgenomen regels in de voorgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Artikel 13 Overige regels

13.1 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 bestemmingsplan.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a. te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, bedoeld onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Poorterweg 119 en 121 Koningslust”.

Bijlage 1: Referentielijst van bedrijven

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	AGRARISCH VERWANT	NIET AGRARISCH VERWANT
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW							
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:							
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	
0142		Kl-stations	30	10	30	0	30	2	
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN							
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	
1581		broodfabrieken, brook en banketbakkerijen:							
1581	1	-v.c. <7500 kg meel/ week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	10	30	2	
		Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:							
1584	3	cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m2	30	10	30	10	30	2	
1584	6	suikewerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <=200 m2	30	10	30	10	30	2	
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	30	2	
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING, BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT							
182		Vervaardiging van kleding en toebehoren (exclusief van leer)	10	10	30	10	30	2	
	-								
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.							
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	
22	-								
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA							
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	
2223	A	Grafische atwerking	0	0	10	0	10	1	
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	
2225		overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	

Bijlage 1: Referentielijst van bedrijven

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	AGRARISCH VERWANT	NIET AGRARISCH VERWANT
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
30									
30	A	30	10	30	10	30	2		
31									
316		30	10	30	10	30	2		
36	-								
361	2	0	10	10	0	10	1		
362		30	10	10	10	30	2		
363		30	10	30	10	30	2		
3661.1		0	30	30	0	30	2		
45	-								
45	3	0	10	30	10	30	2		
52									
527		0	0	10	10	10	2		
	-								
55	-								
5562		10	0	30	10	30	2		
	-								
70	-								
70	A	0	0	10	0	10	1		
	-								
	-								
72	-								
72	A	0	0	10	0	10	1		
	-								
73	-								
731		30	10	30	30 R	30	2		
732		0	0	10	0	10	1		
	-								
74	-								

Bijlage 1: Referentielijst van bedrijven

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	AGRARISCH VERWANT	NIET AGRARISCH VERWANT
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELSZIJNSZORG							
853	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	
91	-	DIVERSE ORGANISATIES							
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30	0	30 D	2	
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE							
9251		Atelier	0	0	10	0	10	1	
9253.1		Kinderboerderij	30	10	30	0	30	2	
9261.2	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	
9262	0	Schietinrichtingen:							
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10	10	10	1	
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING							
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	
9302		schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	
9303	0	Begrafenisondernemingen:							
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	0	10 D	1	

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

Landschapsinpassingsplan

in het kader van
**bestemmingswijziging locatie Poorterweg 121 en
119 te Koningslust**



Dhr. Udo Koch
Poorterweg 121
5984 NM Koningslust
kochpluimvee@home.nl

IKL, Ing. R. Janssen

10-7-2019

1. Inleiding

Het bedrijf van Pluimveebedrijf Koch (huisnummer 121) staat aan de vooravond om een nieuwe invulling te verkrijgen. Na vele jaren gewerkt te hebben met pluimvee in de huidige stallen, gaat de ondernemer zijn gebouwen herinrichten ten behoeve van carvanstalling. Naast de interne wijziging inrichting binnen de bestaande gebouwen zullen er ook een tweetal overkappingen worden gerealiseerd aan de bestaande bebouwing.

Voor het toekomstig gebruik zal de bestemming gewijzigd moeten worden naar bedrijfsbestemming met specifieke aanduiding. Daarnaast zal ook de tweede bedrijfswoning, nummer 119 omgezet worden naar een woonbestemming.

Hiervoor is Bureau Leefomgeving doende met de formele bestemmingsplanwijziging en dient in samenspraak met eigenaar en adviseur ook een landschapsplan bijgevoegd te worden.

De gemeente wil dan meewerken om het geheel een toekomstimpuls te geven en het bedrijf hiermee ruimte te bieden voor deze ontwikkeling.

De gemeente verwacht hierbij een landschappelijk integratieplan, waarbinnen staat aangegeven dat het strookt met de gevraagde kwantiteit en kwaliteit groen.

De eis is gesteld dat 10 % van de oppervlakte bestemmingswijziging dient te bestaan uit nieuw en bestaand groen.

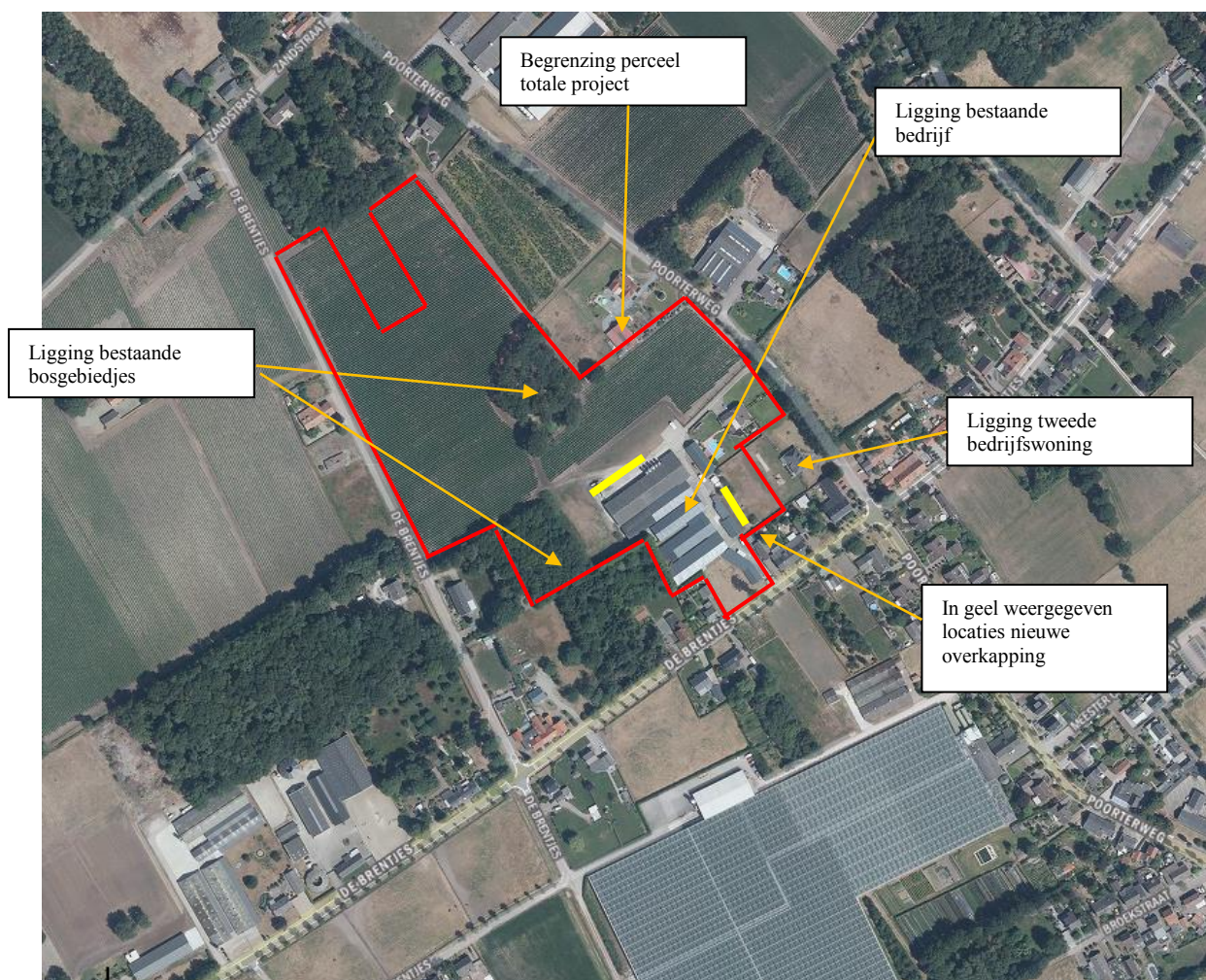
Ten behoeve van de oppervlakte bedrijfsbestemming (huisnummer 121), zijnde 1,1 ha dient er dan 1100 m² aan groen aanwezig te zijn en ten behoeve van de wijziging bestemming tweede bedrijfswoning (119) met een oppervlakte van 3466 m² ook nog eens 346 m².

Gezamenlijk dient er in de nieuwe situatie aan bestaand en nieuw groen een oppervlakte van 1446 m² aanwezig te zijn.

Dit heeft geleid tot een plan wat vanuit landschap, natuurbehoud (bestaand groen), integratie is gevormd. Een plan waarbij het totale bedrijf ook vanuit de ruimere groene omgeving is gezien.

Het IKL, waarbinnen medewerkers van de Plattelandscoöperatie werkzaam zijn, gevraagd te komen tot een all inclusive groenplan, zodat de nieuwe functie hier goed en gedragen in past.

Locatie, perceel en actuele situatie staat in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1: Locatie bedrijf met de huidige bebouwing en de locatie tweede bedrijfswoning

2. Ligging en situatie

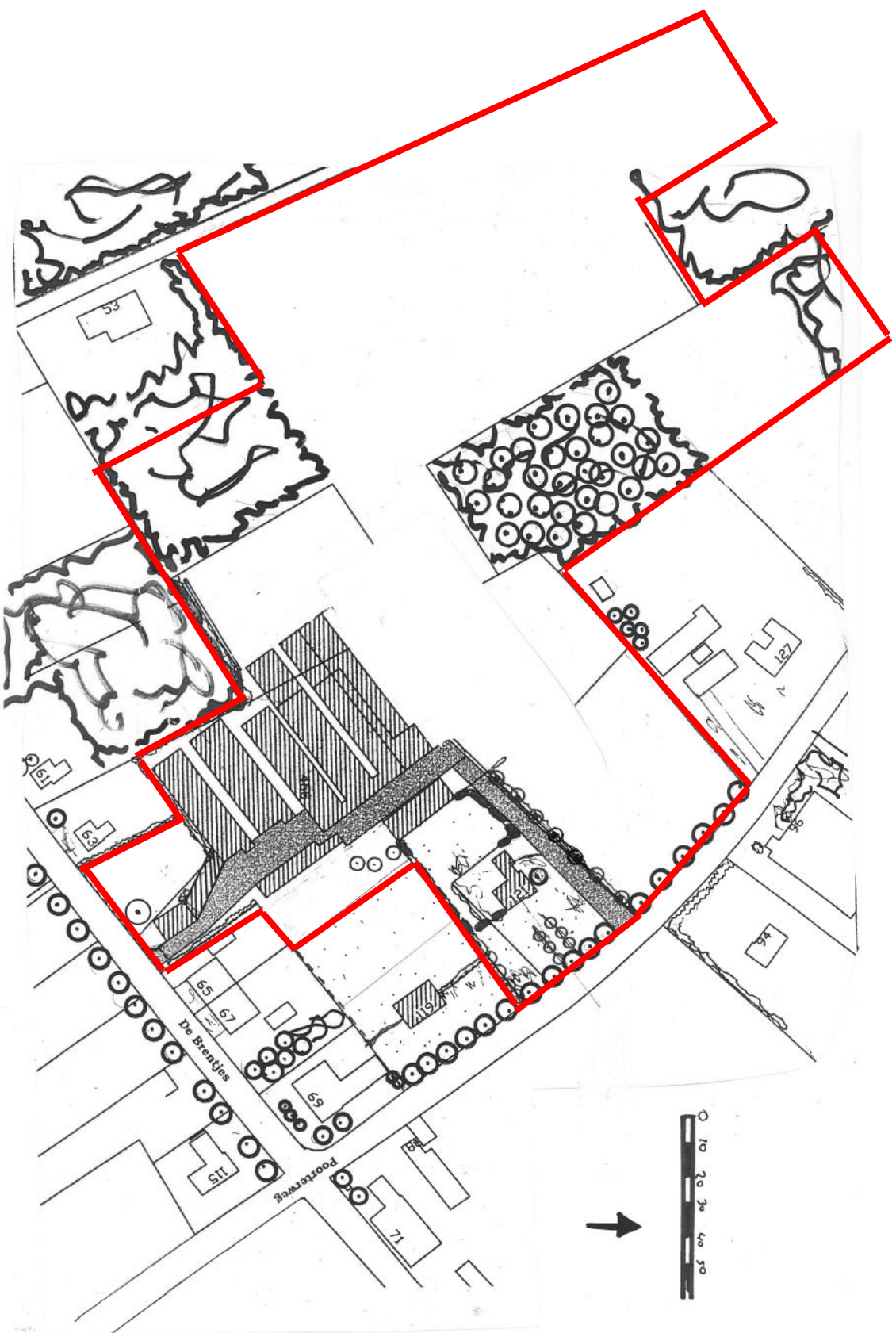
Het om te vormen bedrijf is gelegen aan de buitenrand van het bebouwingscluster van het dorp Koningslust. Daar het aan twee zijden grenst aan de lintbebouwingen is hierdoor ingeklemd. Aan de noordelijke buitenrand van het bebouwingscluster wordt het begrenst door het halfopen landelijk gebied.

Het halfopen gebied is een jong landschap met een afwisseling van landbouwpercelen, bedrijven en bossen. (zie kaartje 1).

De nieuwe overkappingen staan gepland grenzend aan de bestaande bebouwing en hebben een breedte van 8 meter.

De grondwaterstand zit in dit hoger gelegen jonge heideontginningsgebied op een diepte van ca. 2,00 meter, waardoor regenwater erg makkelijk kan infiltreren.

Figuur 2 geeft de huidige situatie met het bestaande groen nog duidelijker weer. Hierbij is ook duidelijk te zien dat aan de noord- en westzijde de twee bestaande bosgebiedjes bijdragen aan de integratie van het geheel naar het noordelijke agrarische cultuurlandschap.



Figuur 2: Totale bedrijf met de huidige beplanting en bijbehorende percelen

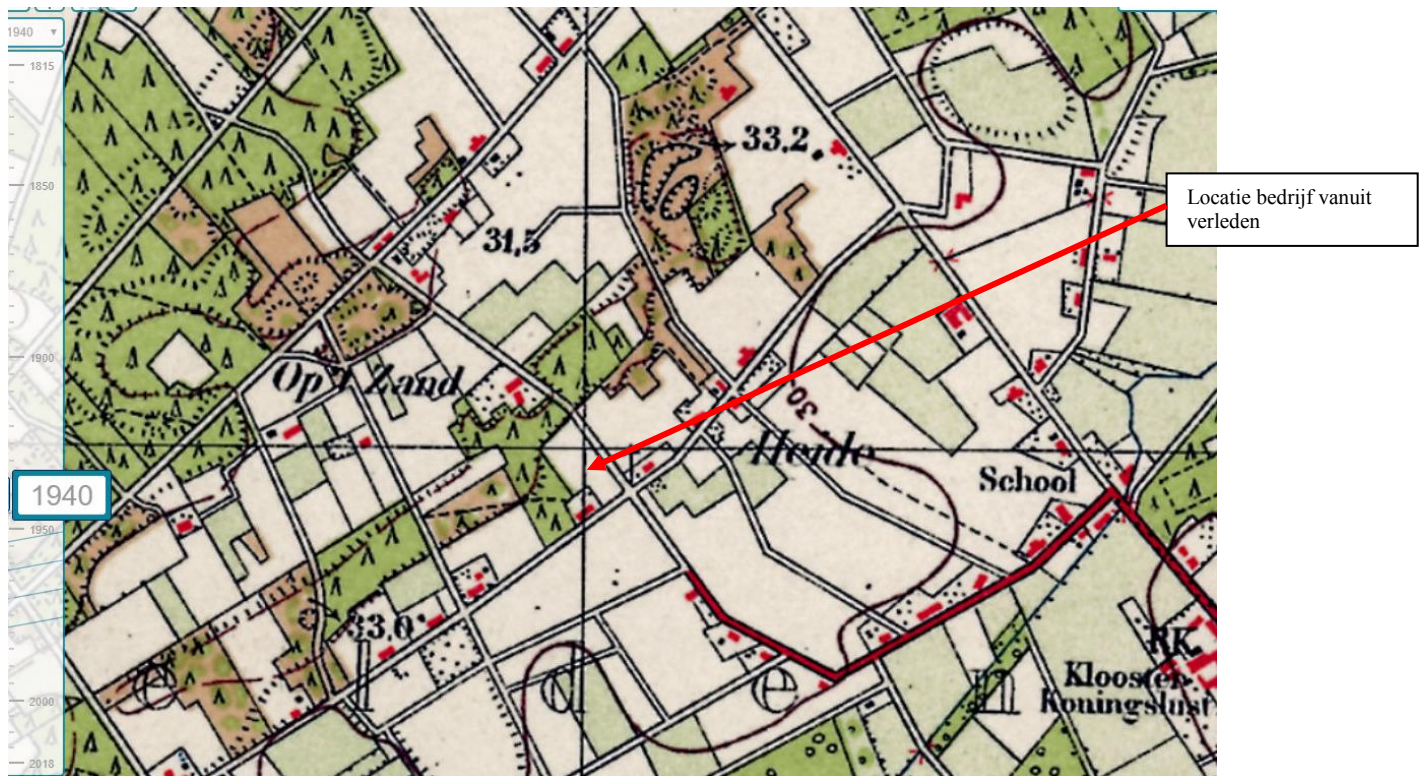
Naast de bestaande bosgebiedjes is er op het erf een bestaande erfbeplanting aanwezig, waarmee het bedrijf grotendeels ingekleed is in het groen. Dit is rond de bedrijfsgebouwen en rond de bestaande woningen.

3. Basisgegevens en analyse tbv landschapsplan

Het landschapsplan dient op maat te zijn van het bestaande landschap, het bestaande aanwezige groen en de wensen van de ondernemer en kaders vanuit het landschapsbeleid.

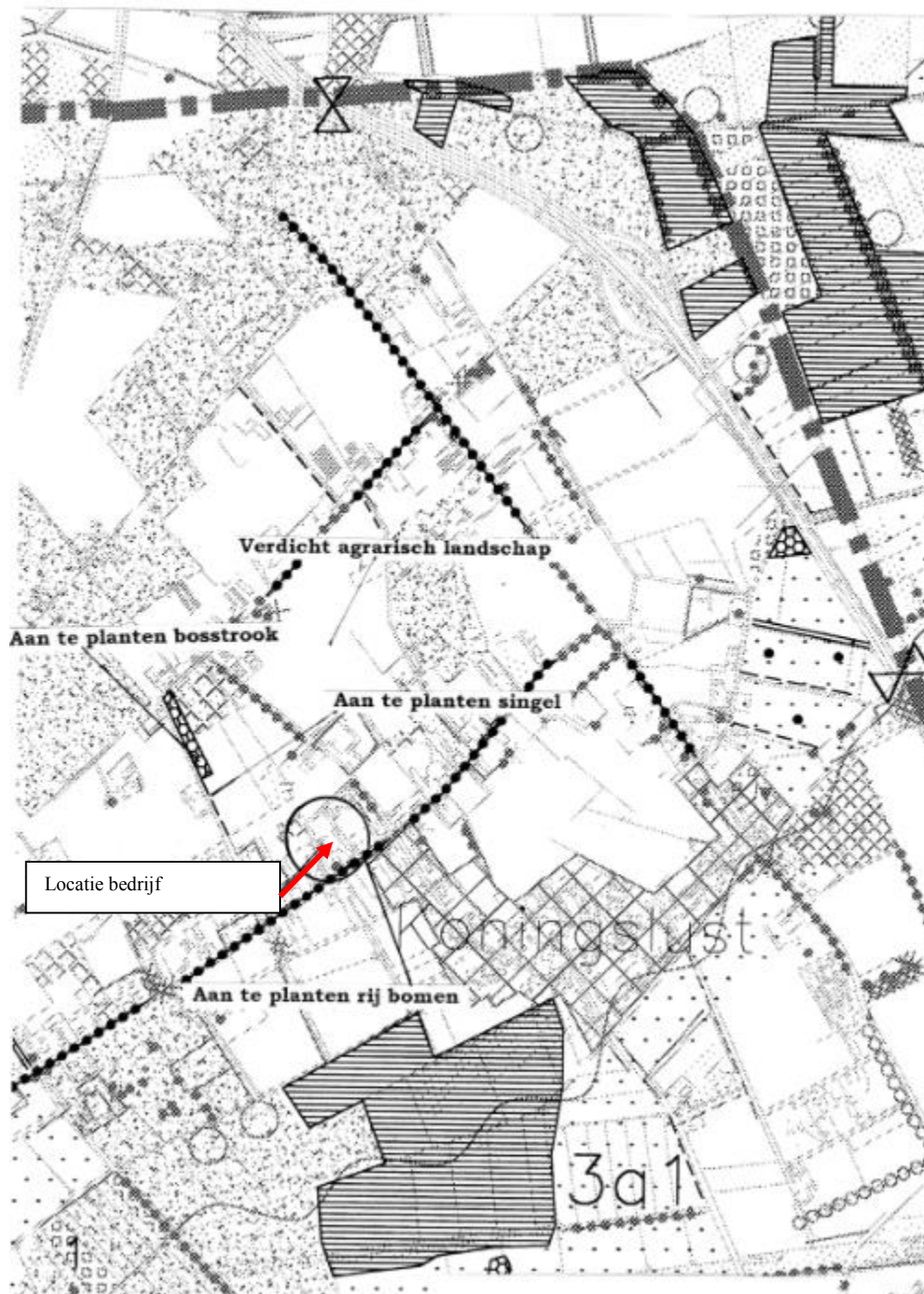
Het vertrekpunt is om naast de inpassing is ook een aantrekkelijke plek binnen het cultuurlandschap te verkrijgen.

Hierbij wordt er altijd gekeken naar de historische kaart, zodat dit een inspiratie vormt om het verleden in het heden in te passen.



Figuur 3: Kaart van 1940

De historische kaart laat zien dat de locatie in vroegere tijden onderdeel was van het halfopen cultuurlandschap. Een gebied waarin bosgebieden en open percelen en bebouwing mekaar afwisselde en zo een fraai landschap creëerde. In de huidige tijd is dit nog altijd zo, waarbij de hoeveelheid bebouwing wel is toegenomen.



Figuur 4: Het gemeentelijke landschapsbeleidsplan

De gemeente heeft langere tijd geleden het landschapsbeleidsplan opgesteld, dat hedentendage nog altijd strookt. Ook het Landschapskader van de provincie Limburg sluit hier op aan. Het landschapsbeleidsplan streeft naar een herkenbaar en aantrekkelijk landschap dat ruimte biedt aan economische ontwikkelingen in een fraai gebied en de natuur, wat uitnodigt tot recreatie in samenspel met de ontwikkeling van economische activiteiten. (zie figuur 4).

Hierin staat de locatie in een verdicht agrarisch landschap. Voor dit gebied is het wenselijk een versterking van het kleinschalig cultuurlandschap, door rondom de bebouwing landschappelijke erfbeplantingen aan te leggen en laanbeplanting te stimuleren, die ondertussen reeds gerealiseerd zijn, zoals langs de Brentjes.

4. Huidige aanwezige landschaps- en natuurwaarden

De locatie is gelegen aan de rand van het bebouwingscluster van de buitenzijde van het dorp Koningslust. Aan de buitenrand van dit cluster grenst het aan het halfopen gebied met bosjes, akkers en enkele agrarische bedrijven. Hierdoor is dit een kleinschalig en groen landschap.

Landschappelijk grenst het bedrijf aan 3 zijden aan bebouwing en groen (ook de structuurbepalende laan langs de Poorteweg en de Brentjes). Rond het bedrijf is er een halfopen erfbeplanting aanwezig en de bestaande bosgebieden aan de noord- en westzijde die zorgdragen dat het in een groen decor ligt.

Qua natuur hebben de beplantingselementen rondom het bedrijf enige natuurwaarden. De bestaande bosgebiedjes zijn onderdeel van een totaal mozaïek aan bosgebiedjes en hebben hiermee een ecologische meerwaarde.

Het water op het totale bedrijf wordt op dit moment via zaksloten geïnfiltreerd.

5. Visie

De visie achter het landschapsplan is op te splitsen in drie aspecten. De onderstaande visie geeft weer wat wenselijk is op het vlak van landschap, natuur en waterinfiltratie.

Landschap

De landschappelijke integratie van de nieuwe situatie bedrijf dient ook een bijdrage dienen te leveren aan de landschapskwaliteit. Het doel hierbij is ook de structuur van het landschap te versterken en de herkenbaarheid en aantrekkelijkheid te vergroten.

Door een groenzone/erfaanplant aan te leggen aan de noordwestzijde draagt dit naast de bestaande bosgebiedjes bij aan de integratie van het geheel in het omliggende landschap. Zo kan de groene omkadering verder compleet gemaakt worden. Deze groenzone sluit aan op de bestaande groene inkleding nabij de ingang met een haag en laan. De realisatie/versterking grondwal met groen draagt hier op een forsere wijze bij aan de afronding groenzone rond het bedrijf aan deze zijde.

Natuur

Het kleinschalige landschap aan de noord- en westzijde heeft door de variatie enige natuurwaarden. De bestaande bosjes dragen hiertoe bij en met een extensief beheer van de bosjes wordt dit nog sterker. De bestaande en nieuwe beplantingselementen dragen in het totale decor bij aan schuil- en nestgelegenheid voor vele vogelsoorten. De bestaande infiltratiesloot langs de grondwal met een kruidenrijke vegetatie is in de overgangszone ook een toevluchtsoord voor flora en fauna.

Water

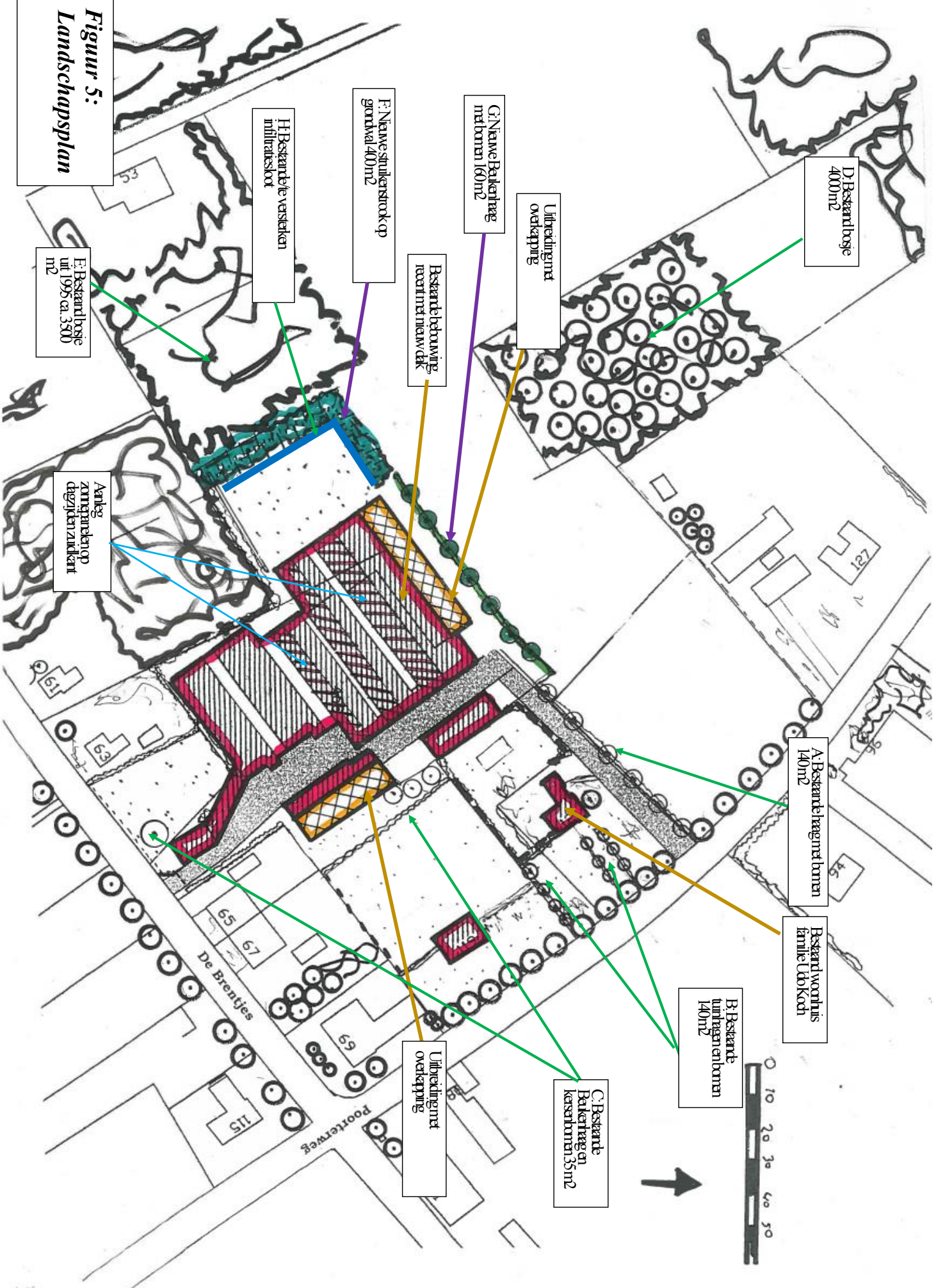
De visie is om het regenwater zo veel mogelijk te laten infiltreren in de bodem, wat op deze plaats goed mogelijk is binnen de bestaande infiltratiesloot, daar er een minimum aan nieuwe verharding toegevoegd wordt. De nieuwe overkappingen zijn op dit moment ook al verhardingen.

De inrichting en begroeiing van deze bestaande infiltratiesloot met beplanting en kruidenvegetaties zal eveneens enige ecologische waarden creëren aan de rand van het bestaande bosje.

6. Het inpassings- en waterplan

Op onderstaand plan op de volgende bladzijde staat weergegeven hoe de visie geresulteerd heeft in een haalbaar plan, passend binnen de kwantiteitnorm van de gemeente Peel en Maas.

Figuur 5:
Landschapplan



7. Het Landschapsplan met maatregelen en beplanting

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan, wat onderstaand in maatregelen en beplanting staat beschreven. Ook het waterinfiltratie-element is voor de volledigheid meegenomen.

De elementen A,B,C,D,E zijn de bestaande erf- en bouselementen op het bedrijf die aanwezig zijn. Deze dienen behouden te blijven en worden op de juiste wijze beheerd, waarmee ze hun landschappelijke en ecologische meerwaarde behouden.

F: Aan te planten/versterken struikenstrook op grondwal 400 m²

Deze strook op de bestaande en nieuwe wal heeft een breedte van 8 meter. Hierin worden struikvormers en bomen aangeplant, waarbij de boomvormers in de middenzone worden geplant.

Het sortiment strookt met de aanwezige soorten in de omgeving en is hier verrijkend op. Hier wordt een sortiment van bomen met Berk en Eik aangeplant met een onderbeplanting van struiken.

De singel en het bosje bestaat uit de volgende soorten:

Aantal per groep			
15 %	Quercus robur	Zomereik	5
15 %	Betula pendula	Gewone berk	4
20 %	Rhamnus frangula	Vuilboom	5
10 %	Cornus sanguinea	Gewone kornoelje	2
15 %	Corylus avellana	Gewone Hazelaar	3
20 %	Viburnum opulus	Gelderse Roos	5
5 %	Amelanchier lamarckii	Drents Krenteboompje	4

De onderlinge plantafstand is 1,25 meter en het plantsoen heeft bij aanplant een grootte van 60-80 cm. Het plantsoen wordt groepsgewijs aangeplant, zoals hierboven aangegeven om te voorkomen dat overheersende soorten overwoekeren. Het beheer is de struiken iedere 8 jaar terugsnoeien gefaseerd, om overkoken te voorkomen. De bomen worden uitgedund, zodat er een bosrandzone ontstaat met op onderlinge afstand van ca 12 meter een toekomstboom.

G: Aanplant beukenhaag met bomen langs noordzijde bebouwing/nieuwe overkapping 160 m²

Om het groene kader te vervolmaken wordt hier, zonder het weg te stoppen achter een dichte singel, een haag aangeplant met beuk (*Fagus sylvatica*) met hierin op onderlinge afstand van 10 meter een Linde. De Linde is een *Tilia cordata* "Greenspire", die van alle lindesoorten weinig overlast geeft. Door het feit dat de haag 1 keer per jaar geknipt wordt geeft dit een "vrij natuurlijk" beeld.

Er staan 5 planten per meter beuk en het materiaal heeft een maat van 60-80 bij aanplant. De bomen (7 stuks) hebben bij aanplant een maat van 14-16 en zullen middels begeleidingssnoei beheerd worden, zodat de doorgang ruim voldoende blijft.

H: Bestaande/te versterken infiltratiesloot

Deze infiltratiesloot is grotendeels aanwezig. Dar er een kleine wijziging plaatsvindt qua verharding is de versterking van het element afdoende om het regenwater op te vangen en te laten infiltreren. Met een grondwaterstand op grote diepte is er door de diepte van de sloot van 1,20 meter afdoende opvang.

Hier kan het water uit ervaring zeer makkelijk infiltreren en is afvoer niet aan de orde en niet mogelijk, door het feit dat er geen waterlopen in de omgeving aanwezig zijn.

De infiltratiesloot heeft een lengte van 60 meter en een bovenbreedte van 2 meter. Met een diepte van 1,20 meter en een talud van 1 : 1/1 : 2 wordt er voldaan om voldoende buffer te creëren. Met dit talud wordt een flauwe overgang gecreëerd naar het beplantingselement. De begroeiing in en rondom de infiltratiesloot bestaat uit een kruidenrijke vegetaties, die spontaan op zal komen en die een keer per twee jaar gemaaid zal worden. Het eindbeeld is dan een infiltratiesloot, omgeven door vegetatie en opgaande beplanting.

8. Conclusie

Dit landschapsplan met beplantingsplan met beheer geeft weer dat er op locatie binnen eigendom ondernemer 7815 m² aan groen aanwezig is, incl. de 2 bestaande bosjes.

Qua nieuw groen wordt er 560 m² aangeplant.

Dus in totaal komt dit neer op 8375 m² groen op en rond het bedrijf, incl. bosjes.

Vanuit de berekening Peter vd Ligt bleek dat er tbv oppervlakte woning 3466 x 10 % 346 m² groen noodzakelijk was en tbv wijziging bebouwing 10 % x 1,1 ha= 1100 m² noodzakelijk is, dus in totaal 1446 m².

Voorgaande geeft waar dat het voldoet aan de kwaliteitseis en ruim aan de kwantiteitseis van groen op en rond deze totale locatie.

Het bedrijf zal na instemming door gemeente deze uitvoering realiseren, nadat de bouwwerkzaamheden zijn afgerond.

Dit zorgt voor een mooie oplossing en gebruik van deze bebouwing en voor de ondernemer een nieuwe economische activiteit.

IKL 10-7-2019

Ing. Ron Janssen