

**TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22A Heikantseweg 20  
Helmond**

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende bepalingen</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begripsbepalingen	4
Artikel 2	Aanvullende begripsbepalingen	5
Artikel 3	Toepassingsbereik	11
Artikel 4	Meet- en rekenbepalingen	12
Artikel 5	Aanvullende meet- en rekenbepalingen	13
Artikel 6	Aanvraagvereisten	14
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Functies en activiteiten</b>	<b>15</b>
Artikel 7	Algemeen gebruiksverbod	15
Artikel 8	Agrarisch - Kwekerij	16
Artikel 9	Agrarisch met waarden - Landschap	20
Artikel 10	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog	23
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>25</b>
Artikel 11	Anti-dubbeltelbepaling	25
Artikel 12	Algemene beoordelingsregels	26
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 14	Vergunningplicht voor afwijken van de functieregels	28
Artikel 15	Overige regels	29
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangsregels</b>	<b>30</b>
Artikel 16	Overgangsrecht	30
<b>bijlagen bij regels</b>		<b>31</b>
Bijlage 1	Landschappelijke inpassingsplan	32
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten	33
Bijlage 3	Grondwaterbeschermingsgebied	34

## Regels

### Préambule

Dit TAM-IMRO omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een locatieontwikkeling op de locatie Heikantseweg 20 te Helmond en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22a) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Helmond. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met de landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22a van het Omgevingsplan van de gemeente Helmond. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22a' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22a' gelezen worden.

## **Hoofdstuk 1      Inleidende bepalingen**

### **Artikel 1      Begripsbepalingen**

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

## **Artikel 2    Aanvullende begripsbepalingen**

### **2.1    Omgevingsplan:**

Het Omgevingsplan van de gemeente Helmond.

### **2.2    TAM-Omgevingsplan:**

het TAM-Omgevingsplan 'TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22A Heikantseweg 20 Helmond' met identificatienummer NL.IMRO.0794.22aHeikantseweg20-0001 van de gemeente Helmond.

### **2.3    plankaart:**

de plankaart van het TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22A Heikantseweg 20 Helmond.

### **2.4    aanbouw:**

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

### **2.5    aanduiding:**

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

### **2.6    aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### **2.7    agrarisch bedrijf**

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt hieronder begrepen) en/of het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, champignonkwekerij, een witlofkwekerij, een boomkwekerij, een bloembollenteeltbedrijf, een gebruiksgericte paardenhouderij, een viskwekerij en een wormkwekerij;

### **2.8    archeologische waarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

### **2.9    bebouwing:**

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

### **2.10    bebouwingspercentage**

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;

### **2.11    bed & breakfast**

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, waarbij sprake is van maximaal 8 overnachtingsplaatsen. Onder een bed & breakfastvoorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

**2.12 bedrijf**

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

**2.13 bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

**2.14 bedrijfswoning**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

**2.15 bestaand**

aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan;

**2.16 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**2.17 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**2.18 bijgebouw:**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat zowel qua afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**2.19 boomkwekerij**

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken en sierconiferen, een en ander in de vorm van vollegrondsteelt dan wel containerteelt;

**2.20 bouwen:**

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

**2.21 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**2.22 bouwlaag**

de begane grond of een verdieping van een gebouw; hieronder niet begrepen een onderbouw, kelder, zolderverdieping of vliering;

**2.23 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Indien en voorzover twee bouwpercelen middels de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwperceel;

**2.24 bouwperceelsgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**2.25 bouwvlak:**

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

**2.26 bouwwerk:**

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

**2.27 brutovloeroppervlak**

de totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de daartoe behorende magazijnruimte en overige dienstruimten;

**2.28 containerteelt**

het kweken van planten/boompjes in potten op een geslotenbed-ondergrond of een openbed-ondergrond met drainage;

**2.29 cultuurhistorische waarden:**

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

**2.30 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**2.31 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop en het bedrijfsmatig te koop aanbieden op internet), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; een en ander voor zover dat niet onder horeca valt;

**2.32 ecologische waarden**

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;

**2.33 extensiveringsgebied**

gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is, zoals dat gedeelte op de op de plankaart is aangeduid als extensiveringsgebied;

**2.34 functie:**

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

**2.35 gebouw**

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

**2.36 glastuinbouwbedrijf**

het bedrijfsmatig telen van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen, tunnels of daaraan verwante constructies met een hoogte van 1 m of meer;

**2.37 hoofdfunctie:**

een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden als zodanig mag worden gebruikt.

**2.38 hoofdgebouw**

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

**2.39 kap**

afdekking van een gebouw met een dakhelling van tenminste 15° en ten hoogste 75°;

**2.40 kas**

een gebouw, waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde omstandigheden. Hieronder worden mede begrepen schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen met een bouwhoogte van meer dan 1,5 m;

**2.41 kleinschalig kamperen:**

Kleinschalig recreatief nachtverblijf op gronden met een andere hoofdfunctie in de vorm van kamperen met kampeermiddelen tot een in de regels aangegeven maximum aantal kampeermiddelen, zoals kamperen bij de boer.

**2.42 landbouwontwikkelingsgebied**

gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet in de mogelijkheden tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij zoals dat gedeelte op de plankaart is aangeduid als landbouwontwikkelingsgebied;

**2.43 landschappelijke waarde**

de aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur en het menselijk grondgebruik;

**2.44 maaiveld**

het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

**2.45 natuurlijke waarde**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige, ecologische en/of biologische elementen, voorkomend in dat gebied, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

**2.46 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden**

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

**2.47 omgevingsvergunning**

een vergunning als bedoeld in de wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**2.48 overkapping:**



een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een slechts van boven afgesloten of afgedekte ruimte van lichte constructie zonder eigen wanden;

**2.49 peil:**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, 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. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijke verschil ten opzichte van Nieuw Amsterdams Peil of de hoogte van het terrein ter plaatse van de meest nabij gelegen locatie waar het water grenst aan het vaste land;

**2.50 productiegebonden detailhandel**

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

**2.51 recreatief medegebruik:**

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de functie waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

**2.52 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**2.53 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt;

**2.54 teeltondersteunende kas**

een teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een bedrijfsgebouw, waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden. Hieronder worden mede begrepen schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen met een bouwhoogte van meer dan 1,5 m;

**2.55 teeltondersteunende voorziening**

ondersteunende voorziening, die een onderdeel is van de totale bedrijfsvoering van een vollegrondstuintbouwbedrijf of boomkwekerij, die gebruikt wordt om de bedrijfsvoering te optimaliseren. Door de voorziening vindt de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden plaats, waardoor gezorgd kan worden voor een verbetering van de productkwaliteit en/of arbeidsomstandigheden, teeltvervroeging of -verlating en/of het terugdringen van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffengebruik;

**2.56 tijdelijke afdekfolies en/of lage tunnels**

afdekfolies en/of tunnels van lichtdoorlatend materiaal met een hoogte van maximaal 1,5 m die dienen ter ondersteuning van de vollegrondstuintbouw of boomkwekerij en gedurende maximaal zes maanden per jaar (afhankelijk van de teelt) worden aangebracht;

**2.57 tijdelijke teeltondersteunende voorziening**

een teeltondersteunende voorziening die gedurende maximaal zes maanden per jaar (afhankelijk van de teelt) aanwezig is;

**2.58 trekkershut:**

een bedrijfsmatige geëxploiteerde, houten kleine vrijstaande blokhut, zonder of met eigen sanitaire voorziening, die dient als periodiek verblijf voor wisselende individuen en groepen van recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.

**2.59 uitbouw:**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

**2.60 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

**2.61 woning:**

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;

**2.62 zolder**

de bovenste ruimte in een gebouw onmiddellijk onder de kap.

### **Artikel 3 Toepassingsbereik**

#### **3.1 Omgevingsplan gemeente Helmond**

Dit TAM-omgevingsplan wijzigt het omgevingsplan van de gemeente Helmond in die zin dat na hoofdstuk 22 een hoofdstuk 22A wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan.

#### **3.2 Niet van toepassing tijdelijk omgevingsplan**

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

#### **3.3 Verwijzing naar verbeelding**

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Heikantseweg 20 Helmond, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0794.22aHeikantseweg20-0001.

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over op de locatie Heikantseweg 20 geldende regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet.

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

#### **Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen**

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het Omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m<sup>2</sup> of m<sup>3</sup> zijn uitgedrukt,

## **Artikel 5    Aanvullende meet- en rekenbepalingen**

### **5.1    Gebouwen en bouwwerken**

#### **5.1.1 De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens:**

De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens van het bouwperceel.

#### **5.1.2 De bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

#### **5.1.3 De breedte van een gebouw:**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

#### **5.1.4 De dakhelling:**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

#### **5.1.5 De goothoogte van een bouwwerk:**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

#### **5.1.6 De inhoud van een bouwwerk:**

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

#### **5.1.7 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.

### **5.2    Ondergeschikte bouwdelen**

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

### **5.3    Maatvoering**

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m<sup>2</sup>);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

### **5.4    Meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

## **Artikel 6      Aanvraagvereisten**

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

## **Hoofdstuk 2      Functies en activiteiten**

### **Artikel 7      Algemeen gebruiksverbod**

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

## **Artikel 8 Agrarisch - Kwekerij**

### **8.1 Toepassingsbereik**

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de plankaart zijn aangewezen als 'Agrarisch - Kwekerij'.

### **8.2 Functieomschrijving**

De voor 'Agrarisch - Kwekerij' aangewezen gronden zijn aangewezen voor:

- a. de uitoefening van een boomkwekerijbedrijf;
- b. bed & breakfast;
- c. een kleinschalig kampeerterrein;
- d. stalling van caravans, campers en boten in bestaande bebouwing;
- e. landschappelijke inpassing;
- f. de waterhuishouding;

met daarbijbehorende:

- g. gebouwen, waaronder begrepen teeltondersteunende kassen en teeltondersteunende voorzieningen tot een maximum van 5000 m<sup>2</sup>, doch uitsluitend binnen de agrarische hoofdstructuur(AHS);
- h. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- i. andere-werken;
- j. tuinen;
- k. erven;
- l. ontsluitingspaden;
- m. voorzieningen;
- n. teeltgronden.

### **8.3 Beoordelingsregels**

Op de voor 'Agrarisch - Kwekerij' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de functie worden gebouwd.

#### *8.3.1 Gebouwen en ondersteunende kassen*

Voor een gebouw en teeltondersteunende kassen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing';
- b. de goothoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. De maximaal toegestane oppervlakte voor teeltondersteunende kassen is 2000m<sup>2</sup>.
- e. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat ten behoeve van verbindinggebouwen voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> de dakhelling 0° mag bedragen;
- f. voor gebouwen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein geldt dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 100 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

#### *8.3.2 Bedrijfswoningen*

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bedrijfsfunctie mag niet meer dan 1 bedrijfswoning aanwezig zijn;
- b. de inhoud mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 35° bedragen.



### 8.3.3 *Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning*

Voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen.

### 8.3.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van een erfafscheiding, gelegen tussen de weg en het dichtst bij de weg gelegen gebouw, niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen.

### 8.3.5 *Afwijkende maatvoering*

In afwijking van het bepaalde in 8.3.1, 8.3.2, 8.3.3, 8.3.4 geldt dat indien een afwijkende maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan:

- a. deze hogere goothoogte, hogere bouwhoogte, grotere oppervlakte en/of grotere inhoud als maximum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en, voor zover het goothoogten en bouwhoogten betreft, voor uitbreidingen van dat gebouw;
- b. deze geringere dakhelling als minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw.

## **8.4 Maatwerkvoorschriften**

### 8.4.1 *Maatwerkvoorschriften*

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

- a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **8.5 Vergunningsplicht voor afwijken**

### 8.5.1 *Omgevingsvergunning*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 8.3.1 aanhef en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor wordt afgeweken van de gebruiksregels, mits dit in overeenstemming is met de bij de afwijkingsmogelijkheid genoemde voorwaarden;
- b. 8.3.1 onder b ten behoeve van een hogere goothoogte, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de goothoogte niet meer bedraagt dan 8 m en de hogere goothoogte ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- c. 8.3.1 onder c ten behoeve van een hogere bouwhoogte, indien dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk of dringend gewenst is, hetgeen door de aanvrager aannemelijk dient te worden gemaakt, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m en de hogere bouwhoogte ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is;
- d. 8.3.1 onder d ten behoeve van een afwijkende dakvorm, anders dan een platte dakafdekking, mits dit ter plaatse uit een oogpunt van bebouwingsbeeld aanvaardbaar is.

### 8.5.2 *Afwegingskader*

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond.

## 8.6 **Specifieke gebruiksactiviteiten**

### 8.6.1 *Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, alsmede het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdende voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair en kook- en wasgelegenheid, een en ander anders dan toegestaan als kleinschalig kampeerterrein;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale glastuinbouwbedrijfsvoering.

### 8.6.2 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

- a. Tot een met de functie strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 8.1 opgenomen functieomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de functie worden gebruikt mits binnen een termijn van één jaar na het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 8.1 opgenomen functieomschrijving de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels is aangelegd en duurzaam in stand wordt gehouden.

### 8.6.3 *Gewasbeschermingsmiddelen*

Het gebruik van gewasbescherming met luchtondersteuning binnen de aanduiding 'overige zone - gewasbeschermingsmiddelen - uitgesloten' wordt als strijdig met deze functie gerekend.

## 8.7 **Vergunningplicht voor afwijken van de functieregels**

### 8.7.1 *Omgevingsvergunning*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 2.61 en toestaan dat tijdelijke werknemers tijdelijk worden gehuisvest in de bedrijfswoning dan wel toestaan dat de toekomstig rustende boer of een toezichthouder wordt gehuisvest in de bedrijfswoning, mits sprake blijft van één woning, hetgeen kan blijken uit het feit dat de woning niet meer dan één voordeur en één huisnummer heeft;
- b. 8.2 en de volgende nevenactiviteiten toestaan binnen de bestaande gebouwen:
  1. recreatieve en toeristische voorzieningen die qua schaal en omvang passen bij de locatie;
  2. natuur- en landschapsbeheer;
  3. natuur- en landschapseducatie;
  4. agrarisch dienstverlenende bedrijven;
  5. statische binnenopslag;

mits:

- het in opzet en ontwikkelingsperspectief gaat om een kleinschalige activiteit met in beginsel slechts enkele werknemers;
- de oppervlakte aan gebouwen die voor de activiteit wordt aangewend niet meer bedraagt dan 400 m<sup>2</sup>, tenzij het statische binnenopslag betreft, in welk geval de aan te wenden oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.000 m<sup>2</sup>;

- geen buitenopslag plaatsvindt;
  - de gebiedswaarden substantieel worden versterkt conform een ingediend inpassingsplan, door het aanleggen van landschaps- of natuurlijke elementen, het aanbrengen van beeldkwaliteit en/of herstel van cultuurhistorische elementen aangebouwen en/of omgeving;
  - landschappelijke inpassing plaatsvindt op basis van een ingediend beplantingsplan;
- c. 8.6.1 onder a ten behoeve van mantelzorg in een aanbouw of bijgebouw, mits:
1. de zorgbehoefte objectief is aangetoond;
  2. mantelzorg plaatsvindt op een oppervlakte van maximaal 75 m<sup>2</sup>;
  3. de aanbouw dan wel het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
  4. de tijdelijkheid van de situatie verzekerd is;
- d. 8.6.1 onder a ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers in bestaande bedrijfsgebouwen, mits:
1. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van het bedrijf;
  2. voldoende structurele voorzieningen voor tijdelijke huisvesting elders ontbreken;
  3. de huisvesting uitsluitend werknemers betreft, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
  4. de huisvesting niet langer dan zes maanden per kalenderjaar bedraagt;
  5. de huisvesting plaatsvindt in bestaande bedrijfsgebouwen, waarvan de oppervlakte die voor de huisvesting wordt aangewend niet meer bedraagt dan 120 m<sup>2</sup>;
  6. voorzien is in een doelmatige landschappelijke inpassing;
  7. geen sprake is van zelfstandige woningen.

#### 8.7.2 *Afwegingskader*

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de gebruiksregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond.

## **Artikel 9 Agrarisch met waarden - Landschap**

### **9.1 Toepassingsbereik**

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de plankaart zijn aangewezen als 'Agrarisch met waarden - Landschap'.

### **9.2 Functieomschrijving**

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn aangewezen voor:

- a. de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. het weiden van vee en het verbouwen van gewassen, anders dan in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat volkstuincomplexen niet zijn toegestaan;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden;
- d. infrastructurele voorzieningen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
- e. sloten en watergangen;
- f. extensieve recreatie;
- g. teeltondersteunende voorzieningen met tijdelijke afdekfolies, en/of lage folies ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen'.

met daarbijbehorende:

- h. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- i. andere-werken;
- j. groenvoorzieningen;
- k. overige voorzieningen

met dien verstande dat:

- l. voeropslag, waaronder begrepen kuilvoerplaten en sleufsilos niet is toegestaan, tenzij bestaand ten tijde tervisielegging ontwerp bestemmingsplan;
- m. voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest niet zijn toegestaan;
- n. teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan, met dien verstande dat tijdelijke afdekfolies en/of lage tunnels zijn toegelaten indien daarvoor een aanlegvergunning is verleend;
- o. teeltondersteund
- p. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als paardrijbak niet is toegestaan.

### **9.3 Beoordelingsregels**

Op de voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### *9.3.1 Gebouwen*

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat stallen en schuren die legaal aanwezig zijn op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan of die op dat moment gebouwd mogen worden, mogen worden gehandhaafd naar de omvang die zij op dat moment hadden.

#### *9.3.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m.

### **9.4 Maatwerkvoorschriften**

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

- a. de landschappelijke waarde van de gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;

- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de landschappelijke waarde.

## **9.5 Vergunningplicht voor afwijken**

### *9.5.1 Omgevingsvergunning*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.3 en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van overschrijding van de functie 'Agrarisch - Kwekerij' met bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. dit noodzakelijk moet zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of ontwikkeling;
- b. situering van de bebouwing op het functievlak 'Agrarisch - Kwekerij' niet mogelijk is;
- c. de overschrijding niet meer mag bedragen dan 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Kwekerij';
- d. het bouwwerk wordt gebouwd overeenkomstig de bouwregels van de bestemming 'Agrarisch - Kwekerij'.

### *9.5.2 Afwegingskader*

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de bouwregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad.
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond.

### *9.5.3 Advies*

Burgemeester en wethouders kunnen omtrent het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid schriftelijk advies inwinnen bij een agrarisch deskundige omtrent de vraag of de overschrijding van de bestemming 'Agrarisch - Kwekerij' met het oog op een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of ontwikkeling noodzakelijk is.

## **9.6 Vergunningsplicht voor afwijken van de gebruiksregels**

### *9.6.1 Omgevingsvergunning*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2 onder e ten behoeve van nieuwe fiets-, wandel- en ruiterspaden.

### *9.6.2 Afwegingskader*

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bepaalde in 9.2 vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad.

## **9.7 Aanlegactiviteiten**

### *9.7.1 Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de in de Bijlage 2 genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming en de betreffende werken of werkzaamheden een 'A' is vermeld.

### *9.7.2 Uitzonderingen op verbod*

Het in 9.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### *9.7.3 Afwegingskader*

Uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden. Onder de waarden van deze gronden worden verstaan de landschappelijke waarden als bedoeld in 9.2.

## **Artikel 10 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog**

### **10.1 Toepassingsbereik**

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de plankaart zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog'.

### **10.2 Functieomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden;

met daarbijbehorende:

- b. bouwwerken;
- c. voorzieningen.

### **10.3 Beoordelingsregels**

Op de voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog' aangewezen gronden mag, in afwijking van hetgeen elders in de regels is bepaald, niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. verbouwen en/of het plegen van vervangende nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte en bouwdiepte van een gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd;
- b. bouwen van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met maximaal 2.500 m<sup>2</sup>;
- c. bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld.

### **10.4 Vergunningplicht voor afwijken**

#### *10.4.1 Omgevingsvergunning*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.3 voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van de in 10.2 genoemde doeleinden dan wel ten dienste van een overige aan deze gronden toegekende functie, mits:

- a. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
- b. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving;
- c. in voldoende mate vaststaat dat de grond ter plaatse is geroerd zodanig dat geen archeologische waarden meer aanwezig kunnen zijn.

### **10.5 Aanlegactiviteiten**

#### *10.5.1 Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de tabel in Bijlage 1 genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming en de betreffende werken of werkzaamheden een 'A' is vermeld, met inachtneming van de daarbij vermelde nuanceringen.

#### *10.5.2 Uitzondering op verbod*

Het in 10.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. ten dienste van het onderzoek naar het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden;
- b. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, mits de gronden niet dieper dan 0,5 m worden geroerd;
- c. die reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

- d. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingswet.

#### *10.5.3 Afwegingskader*

De genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan. Indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de aanlegvergunning het voorschrift verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden of dat een archeologische begeleiding zal plaatsvinden.



## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 11    Anti-dubbeltelbepaling**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 12 Algemene beoordelingsregels**

### **12.1 Geluidszones langs wegen**

Indien en voor zover gronden zijn gelegen binnen een zone van:

- 250 m ter weerszijden van een weg met een of twee rijstroken;
- 400 m ter weerszijden van een weg met drie of vier rijstroken;

mogen toegelaten geluidgevoelige functies uitsluitend worden gerealiseerd en vervangen met inachtneming van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder of een vastgestelde hogere grenswaarde.

## **Artikel 13 Algemene gebruiksregels**

### **13.1 Toegestaan gebruik**

Onder een gebruik, strijdig met de functie, wordt niet verstaan:

- a. de uitoefening van een vrij beroep in een woning alsmede beroepsbeoefening aan huis voor zover de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft en niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de woning daartoe wordt benut;
- b. het uitoefenen van detailhandel, voor zover dit een normaal en ondergeschikt onderdeel is van de totale toegestane bedrijfsuitoefening en de verkoop van de goederen, gelet op de aard daarvan, geschiedt in rechtstreeks verband met de uitoefening van het bedrijf;
- c. het uitvoeren van de in de Bijlage 1 Tabel aanlegvergunningen genoemde werken of werkzaamheden, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde functie of aanduiding in de tabel een 'T' is vermeld;
- d. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, of bij omgevingsvergunning een afwijking is vereist en deze is verleend;
- e. het aanleggen of laten aanleggen van kabels en/of leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
  1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
  2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
  3. hoogspanningsleidingen;
  4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer;
- f. het aanleggen of laten aanleggen van bergbezinkbassins.

### **13.2 Strijdig gebruik**

Onder een gebruik, strijdig met de functie, wordt in ieder geval verstaan:

- a. het uitvoeren van de in de Bijlage 2 Tabel aanlegvergunningen genoemde werken of werkzaamheden, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming of aanduiding in de tabel een 'S' is vermeld;
- b. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
- c. bewoning van bijgebouwen;
- d. het bewonen van aanbouwen door een ander huishouden dan het huishouden dat het hoofdgebouw bewoont.

### **13.3 Afstemmingsregels**

Indien in de Bijlage 2 Tabel aanlegvergunningen voor bepaalde gronden een 'S' en/of een 'A' en/of een 'T' zijn vermeld, geldt dat het meeste belang wordt toegekend aan respectievelijk de 'S', de 'A' en de 'T'.

## Artikel 14 Vergunningplicht voor afwijken van de functieregels

### 14.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de functieregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de functieregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de functieregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de functieregels en toestaan dat communicatiemasten worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 40 m;
- f. de functieregels ten aanzien van de bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
- g. de functieregels ten aanzien van beroepsuitoefening aan huis, mits:
  1. de woning als zodanig blijft functioneren;
  2. geen sprake is van overlast of hinder voor de woonomgeving;
  3. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de beroepsuitoefening aan huis;
  4. de benodigde parkeerruimte aanwezig is;
  5. het niet een bedrijf betreft, Paragraaf 3.3.3 van de omgevingsverordening (de zogenaamde zwarte-lijstinrichtingen), indien de woning is gelegen in de 25-jaarszone van het grondwaterbeschermingsgebied zoals deze is opgenomen in Bijlage 3 Grondwaterbeschermingsgebied ;
- h. het bepaalde in 13.2 onder c en/of d ten behoeve van mantelzorg in een bijgebouw respectievelijk een aanbouw, mits:
  - de zorgbehoefte objectief is aangetoond;
  - mantelzorg plaatsvindt op een oppervlakte van maximaal 75 m<sup>2</sup>;
  - in geval van een bijgebouw: het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
  - de tijdelijkheid van de situatie verzekerd is.

### 14.2 Afwegingskader

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van regels in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond.

## **Artikel 15 Overige regels**

### **15.1 Werking wettelijke regelingen**

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

### **15.2 Verwijzing naar adressen**

De adressen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, betreffen de adressen zoals deze op de plankaart zijn terug te vinden op het moment van vaststelling van het plan.

### **15.3 Waterberging**

#### *15.3.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging*

- a. het bouwen van nieuwe bouwwerken en/of aanleggen van nieuwe verhardingen met een (gezamenlijke) oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup> is uitsluitend toegestaan indien op eigen terrein wordt voorzien in een voorziening voor de berging van hemelwater met een capaciteit van ten minste 1,5 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak;
- b. het bouwen van nieuwe bouwwerken en/of aanleggen van nieuwe verhardingen met een (gezamenlijke) oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> is uitsluitend toegestaan indien op eigen terrein wordt voorzien in een voorziening voor de berging van hemelwater met een capaciteit van ten minste 6 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak;
- c. de bouwwerken en verhardingen zoals bedoeld in sub a en b mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 2 indien de voorziening voor de berging van hemelwater in stand wordt gehouden.

## **Hoofdstuk 4 Overgangsregels**

### **Artikel 16 Overgangsrecht**

#### **16.1 Bouwwerken**

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

#### **16.2 Afwijken bouwregels**

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid 16.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

#### **16.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken**

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **16.4 Gebruik**

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet,

#### **16.5 Strijdig gebruik**

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 16.4, 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.
- b. Indien het gebruik, bedoeld in 16.4, 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.

#### **16.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik**

Het bepaalde in 16.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **bijlagen bij regels**

## **Bijlage 1 Landschappelijke inpassingsplan**



## **Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten**

## **Bijlage 3 Grondwaterbeschermingsgebied**