

Regels

Bestemmingsplan “Midden Donk 2 te Etten-Leur”

Planstatus: ontwerp
Datum: 2023-12-06
Plan identificatie: NL.IMRO.0777.0189MIDDENDONK2-2001

||| **SCHOENMAKERS** |||

Regels

Inhoud

| | | |
|--------------------|---|-----------|
| Hoofdstuk 1 | Inleidende regels | 4 |
| Artikel 1 | Begrippen..... | 4 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 17 |
| Hoofdstuk 2 | Bestemmingsregels | 18 |
| Artikel 3 | Agrarisch | 18 |
| Artikel 4 | Groen - Houtsingel..... | 21 |
| Artikel 5 | Tuin | 22 |
| Artikel 6 | Wonen | 23 |
| Artikel 7 | Waarde – Archeologie 1..... | 28 |
| Artikel 8 | Waarde - Archeologie 2 | 30 |
| Artikel 9 | Waarde - Archeologie 3 | 32 |
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels | 34 |
| Artikel 10 | Antidubbelregel | 34 |
| Artikel 11 | Algemene bouwregels | 34 |
| Artikel 12 | Algemene gebruiksregels..... | 35 |
| Artikel 13 | Algemene aanduidingsregels | 35 |
| Artikel 14 | Algemene afwijkingsregels | 35 |
| Artikel 15 | Algemene wijzigingsregels | 37 |
| Artikel 16 | Overige regels | 39 |
| Hoofdstuk 4 | Overgangs- en slotregels | 40 |
| Artikel 17 | Overgangsrecht..... | 40 |
| Artikel 18 | Slotregel | 40 |
| Bijlagen | | |
| 1. | Beplantingsplan Midden Donk 2 te Etten-Leur | |
| 2. | Lijst van aan-huis-gebonden-beroepen | |
| 3. | Luchtvaartverkeerzone (kaart) | |
| 4. | Karakteristieke bebouwing | |
| 5. | Cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderijen | |
| 6. | Werkomschrijving behoud en herstel | |

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Midden Donk 2 te Etten-Leur" van de gemeente Etten-Leur;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0777.0189MIDDENDONK2-2001 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 ondergrond:

de informatie die gebruikt is om de geometrische planobjecten te bepalen als vervat in het bestand NL.IMRO.0777.0189MIDDENDONK2-2001.

1.4 verbeelding:

de digitale weergave van het bestemmingsplan 'Zundertseweg 38 te Etten-Leur', gewaarmerkt als NL.IMRO.0777.0189MIDDENDONK2-2001 en elektronisch beschikbaar gesteld op de daarvoor aangewezen landelijke voorziening.

1.5 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.

1.6 AAB:

Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

1.7 aangebouwd:

minimaal twee bouwwerken die aan elkaar zijn gebouwd en al dan niet een interne verbinding hebben.

1.8 aan-huis-gebonden-beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of ontwerp-technisch gebied, alsmede hiermee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen en ambachtelijke en verzorgende bedrijven. Hieronder worden eveneens kleine ateliers en kleine galleries verstaan.

1.9 aardkundige waarden:

waarden van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen dan wel anderszins vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem, van algemeen belang zijn vanuit aardkundig oogpunt.

1.10 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning dat qua ligging hoort tot het perceel van de woning en waarin uit een oogpunt van mantelzorg een gedeelte van de huishouding gehuisvest is.

1.11 agrarisch bedrijf:

een bedrijf gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.12 agrarische bedrijfswoning:

een woning op bij een agrarisch bedrijf behorende grond en uitsluitend dienend voor de huisvesting van een huishouding waarvan de huisvesting ter plaatse, gelet op de agrarische bedrijfsvoering, noodzakelijk is.

1.13 agrarisch hulpgebouw:

buiten agrarische bouwvlakken gelegen gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf, zoals veldschuren. Tijdelijke menstoegankelijke tunnels vallen hier niet onder.

1.14 ambachtelijk en verzorgend bedrijf:

het bedrijfsmatig geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van goederen die verband houden met het ambacht.

1.15 archeologisch onderzoek:

bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden verricht door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet, dan wel de wet- en/of regelgeving die daarvoor in de plaats treedt, en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.16 archeologische verwachtingswaarde:

de kans op aanwezigheid van onbekende archeologische vindplaatsen, zoals die met behulp van locatieanalyse is voorspeld.

1.17 attentiegebied EHS:

gebied gelegen rondom en binnen de ecologische hoofdstructuur waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding.

1.18 bebouwing:

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

1.19 bed & breakfast:

particuliere verstrekking tegen betaling, met een niet bedrijfsmatig karakter, aan derden van uitsluitend logies (met ontbijt) zonder dienstverlening, niet zijnde uitoefening van hotel, pension of ander bedrijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 4 slaapplekken verdeeld over maximaal 2 kamers.

1.20 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat geschikt is voor bedrijfsmatige activiteiten. Een bedrijfswoning wordt hieronder niet begrepen.

1.21 bedrijfsmatig:

in uitoefening van een bedrijf.

1.22 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein, bestemd voor één huishouden waarvan huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering, in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is.

1.23 begane grond:

de eerste bouwlaag volledig gelegen boven het peil.

1.24 beplantingsplan:

plan, waarin wordt aangegeven hoe de beplanting ingericht en beheerd zal gaan worden.

1.25 bestaand:

- a. bij bebouwing: bebouwing die aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Partiële Herziening Buitengebied, mits die bebouwing legaal is opgericht, dan wel bebouwing die mag worden opgericht krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
- b. bij gebruik: gebruik zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Partiële Herziening Buitengebied, mits dat gebruik legaal is.

1.26 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.27 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.28 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.29 bewoning:

het verblijf c.q. gebruik als woonruimte inclusief nachtverblijf, zonder dat elders aantoonbaar over een hoofdverblijf wordt beschikt.

1.30 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw of een aan het hoofdgebouw aangebouwd (gedeelte van een) gebouw dat qua constructie, afmetingen en/of verschijningsvorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.31 boog- en tunnelkassen:

al dan niet verplaatsbare constructies geheel of gedeeltelijk overtrokken met en/of omsloten door lichtdoorlatend materiaal, ten behoeve van de teelt van tuinbouwgewassen, fruit of sierteelt.

1.32 bosbouw:

een complex van activiteiten die zich richten op de ontwikkeling en instandhouding van de levensgemeenschap bos ten behoeve van de volgende doeleinden: houtteelt, natuur, landschap en dagrecreatie.

1.33 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.

1.34 bouwen, ondergronds-:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde peil.

1.35 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.36 bouwvlak:

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

1.37 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 steun vindt in of op de grond.

1.38 criteria voor grondgebondenheid:

criteria om te bepalen of een veehouderij grondgebonden is, zoals opgenomen in nadere regels die door Gedeputeerde Staten zijn vastgesteld op basis van de (interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant of diens rechtsopvolger.

1.39 cultuurhistorische waarden:

waarden van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden.

1.40 cultuurhistorisch waardevolle bebouwing:

karacteristieke bebouwing zoals opgenomen in bijlage 4 en/of aangewezen gemeentelijke monumenten en/of rijksmonumenten.

1.41 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.42 dierenverblijf:

een gebouw of overkapping voor het houden van landbouwhuisdieren, inclusief de daartoe behorende voorzieningen.

1.43 ecologische hoofdstructuur:

samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden.

1.44 ecologische waarden en kenmerken:

aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde.

1.45 erf- en terreinafscheiding met een open constructie:

een erf- of terreinafscheiding met een constructie die voor ten minste 80% open is, zoals palen met draad, gaashekwerken en hekwerken met planken waarbij voldoende ruimte tussen de planken vrij blijft.

1.46 evenement:

een georganiseerde publieke gebeurtenis in de vorm van een voor het betreffende publiek toegankelijke verrichting van vermaak in de vorm van sport, spel, cultuur, tradities en dergelijke.

1.47 extensief recreatief medegebruik:

extensieve vormen van dagrecreatie die ondergeschikt zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, die een kortstondig karakter hebben en in de openlucht plaatsvinden, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën.

1.48 functie:

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

1.49 gebouw:

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

1.50 geitenhouderij:

een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die gericht is op het houden van geiten.

1.51 geiten- en/of schapenhouderij:

een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die gericht is op het houden van schapen en/of geiten.

1.52 geluidhinder:

gevaar, schade of hinder, als gevolg van geluid.

1.53 geluidsgevoelige functies:

geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen, dan wel de wet- en/of regelgeving die daarvoor in de plaats treedt.

1.54 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen, dan wel de wet- en/of regelgeving die daarvoor in de plaats treedt.

1.55 geluidzone - industrie:

een op grond van de Wet geluidhinder, dan wel de wet- en/of regelgeving die daarvoor in de plaats treedt, in het bestemmingsplan vastgelegd gebied rond een industrieterrein waarbuiten de geluidsbelasting veroorzaakt door dat industrieterrein niet meer bedraagt dan 50 dB(A).

1.56 geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder, dan wel de wet- en/of regelgeving die daarvoor in de plaats treedt, rondom het terrein van een vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.57 geometrische plaatsbepaling:

locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem.

1.58 gevelvlak:

een (denkbeeldig) vlak, gesloten dan wel open, aan de buitenzijde van een bouwwerk dat de contouren van een bouwwerk aangeeft en waarbinnen de constructieve delen liggen.

1.59 glastuinbouwbedrijf:

een agrarisch bedrijf gericht op het telen van gewassen waarbij de bedrijfsvoering geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt.

1.60 groenblauwe mantel:

gebieden die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur, de ecologische verbindingzone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water.

1.61 groepsaccommodatie:

als zodanig aangeduid gedeelte van een (voormalig) agrarisch bedrijf, waarbij een of meerdere gebouwen geheel of gedeeltelijk zijn ingericht om daarin gelegenheid te geven tot recreatief nachtverblijf.

1.62 grondgebonden teeltbedrijf:

een agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt. Grondgebonden teeltbedrijven zijn in ieder geval akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven.

1.63 grondgebonden veehouderij:

een veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie.

1.64 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan bedrijven, instellingen of personen tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.65 herbouw:

herbouw van de bestaande bebouwing waarbij sprake is van herbouw op exact dezelfde locatie en met exact dezelfde buitenwerkse maatvoeringen als de bestaande bebouwing.

1.66 hogere grenswaarde:

een bij het bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen, dan wel de wet- en/of regelgeving die daarvoor in de plaats treedt.

1.67 hoofdgebouw:

het gebouw, of het gedeelte daarvan, dat door zijn constructie, afmetingen en/of verschijningsvorm als het belangrijkste (gedeelte van een) gebouw ten behoeve van de woonfunctie is aan te merken; aangebouwde bijgebouwen die qua constructie, afmetingen en/of verschijningsvorm ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw worden niet als onderdeel van het hoofdgebouw aangemerkt.

1.68 hoofdverblijf:

de woning waar:

- naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen door een huishouden overnacht wordt, en
- als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van dat huishouden aan te merken is, en
- waar dat huishouden staat ingeschreven in de GBA.

1.69 horeca/horecabedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse, het bedrijfsmatig bieden van vermaaks- of wellnessfaciliteiten of het bedrijfsmatig bieden van congres- of vergaderfaciliteiten, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar. Discotheken en het bieden van nachtverblijf worden hieronder niet begrepen.

1.70 houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe een vrijstelling is verleend.

1.71 hoveniersbedrijf:

een bedrijf, geen tuincentrum zijnde, dat gericht is op het kweken van planten, bomen en graszoden, de aanleg en het onderhoud van tuinen, parken en plantsoenen alsmede de levering van producten daartoe.

1.72 huishouden/ huishouding:

de samenlevingsvorm van één gezin, waaronder mede wordt begrepen:

- de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg;
- een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband.

Een éénpersoonshuishouden wordt hieronder ook begrepen.

1.73 huisverkoop:

detailhandel in de vorm van verkoop van eigen agrarische producten dan wel streekgebonden agrarische producten uit eigen streek en rechtstreeks daarvan afgeleide ambachtelijke producten.

1.74 informatieve en/of educatieve activiteiten:

informatieve en/of educatieve activiteiten zoals rondleidingen en excursies, in relatie tot het bedrijf en/of de omgeving, als ondergeschikt, niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsactiviteiten.

1.75 inrichting:

elke door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.

1.76 inrichting, Bevi-:

een inrichting die valt onder het regime van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, dan wel de wet- en/of regelgeving die daarvoor in de plaats treedt.

1.77 installatie:

één of een aantal bij elkaar behorende technische en/of mechanische hulpmiddelen zoals bijvoorbeeld een hijsinstallatie, antenne-installatie, waterzuiveringsinstallatie en dergelijke.

1.78 intensieve veehouderij:

een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten-, of schapenhouderij, of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen, met uitzondering van grondgebonden melkrundveehouderij.

1.79 kampeermiddel:

een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of enig ander onderkomen of verblijf, geen bouwwerk zijnde, dat geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf.

1.80 kas:

een agrarisch 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 waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 m.

1.81 kernrandzone:

een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie.

1.82 kleinschalig kamperen:

kleinschalig recreatief nachtverblijf op gronden met een andere hoofdfunctie, met gebruikmaking van kampeermiddelen tot een in de regels aangegeven maximum aantal standplaatsen.

1.83 kwetsbare soorten:

flora en/of fauna die zeer gevoelig is voor verstoring door menselijke activiteiten.

1.84 landbouwhuisdieren:

dieren die worden gehouden in een veehouderij voor de productie van onder andere melk, vlees, eieren of wol dan wel voor begrazing van gronden.

1.85 landschappelijke waarden en kenmerken:

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten.

1.86 landschapselementen:

ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha zonder een agrarische productiefunctie.

1.87 loon- en grondwerkbedrijf:

een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten waarbij gemechaniseerd loon- en grondwerk ten behoeve van land-, tuin-, bos- of natuurbouw wordt verricht.

1.88 maaiveld:

de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

1.89 manege:

een bedrijf dat op eigen terrein binnen en/of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport, het recreatief laten berijden van paarden en pony's en het lesgeven / gelegenheid geven tot paardrijlessen, al dan niet met mogelijkheden voor verblijf en verzorging van de paarden en pony's.

1.90 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.91 mestbewerking:

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, waaronder droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiëniseren of indamping van mest.

1.92 milieuhygiënisch inpasbaar:

ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van milieuaspecten c.q. belasting van het milieu, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking, niet gewenst is, dient o.a. rekening te worden gehouden met:

- de toegelaten gebruiksmogelijkheden in de bestemmingen;
- de regels, voortvloeiend uit wettelijke bepalingen.

1.93 molenbiotoop:

de omgeving van een molen die van belang is voor een goede windvang.

1.94 monumentencommissie:

de ingestelde commissie of aangewezen deskundige(n) met als taak het college van burgemeester en wethouders op verzoek of uit eigen beweging te adviseren over monumenten en overige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

1.95 nadere regels zorgvuldige veehouderij:

regels over de inzet van maatregelen die bijdragen aan de ontwikkeling naar zorgvuldige veehouderij, zoals opgenomen in nadere regels die door Gedeputeerde Staten zijn vastgesteld op basis van de (interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant of diens rechtsopvolger.

1.96 Natuurbeschermingswet:

de Wet van 25 mei 1998, houdende nieuwe regelen ter bescherming van natuur en landschap (Natuurbeschermingswet 1998) dan wel de wet- en/of regelgeving die daarvoor in de plaats treedt.

1.97 natuurwaarden:

waarden in verband met de aanwezigheid van of potentiële mogelijkheden voor bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid, zeldzaamheid, natuurlijkheid, ongestoordheid en kenmerkend voor het gebied.

1.98 nevenfunctie:

een functie die naast de primaire agrarische activiteiten wordt uitgeoefend bij een agrarisch bedrijf als ondergeschikt, niet-zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering.

1.99 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf, met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt.

1.100 nieuwvestiging:

projectie van een al dan niet gekoppeld agrarisch bouwvlak op een locatie die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een zelfstandig bouwvlak.

1.101 omschakeling:

geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar de andere agrarische bedrijfsvorm dan wel het overstappen van een niet-agrarisch gebruik naar een agrarische bedrijfsvorm.

1.102 ondergeschikte functie:

gebruik dat in planologisch opzicht ondergeschikt en ondersteunend is aan en/of beperkt aanvullend is op de hoofdfunctie.

1.103 (normaal) onderhoud, gebruik en beheer:

het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande en/of voorgeschreven kwaliteitsniveau wordt gewaarborgd en de detaillering, profilering en vormgeving gelijk blijft en/of aan de voorgeschreven eisen blijft voldoen.

1.104 onderkomen:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, als ook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.105 ondersteunende horeca:

horeca die wordt aangeboden binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ter ondersteuning van en gerelateerd en ondergeschikt aan de hoofd- of nevenfunctie een ruimte en/of terras gebruikt dan wel specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren, niet bedoeld voor feesten en partijen. Sanitaire en keukenvoorzieningen zijn als onderdeel van de ondersteunende horeca toegestaan.

1.106 onevenredige aantasting:

de situatie dat een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een afbreuk van bestaande ruimtelijke belangen en waarden, die redelijkerwijs niet in verhouding staat tot de ruimtelijke belangen en waarden van de ontwikkeling.

1.107 openheid:

landschappelijke waarde die wordt gekenmerkt door een landschap met een bepaalde openheid.

1.108 overkapping:

een dakconstructie in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.109 paardenbak:

een onoverdekte voorziening bedoeld voor het berijden, africhten en laten bewegen van paarden.

1.110 paardenhouderij:

het bedrijfsmatig voortbrengen, opfokken, africhten, trainen, verhandelen, houden en/of stallen van paarden en pony's, niet zijnde een manege.

1.111 prostituee:

degene (v/m) die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.112 prostitutie:

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

1.113 recreatief verblijf:

het gebruik van een gebouw of ander onderkomen als woonruimte ten behoeve van niet permanent verblijf met een recreatieve bedoeling.

1.114 recreatiewoning:

woning of enig ander verblijf, een bouwwerk zijnde, dat blijkens de inrichting geschikt is voor tijdelijk recreatief verblijf.

1.115 referentiedatum:

de datum waarop het betreffende Natura 2000-gebied als zodanig is aangewezen, tenzij bij, krachtens of ingevolge de Natuurbeschermingswet een andere datum wordt voorgeschreven. In het laatste geval geldt de daar voorgeschreven datum.

1.116 regionaal waterbergingsgebied:

gebied dat noodzakelijk is om wateroverlast uit regionale watersystemen tegen te gaan.

1.117 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte (woon-, werk- en leefomgeving) als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte, deze kwaliteit wordt bepaald door expliciete aandacht voor de ruimtelijk-functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de architectonische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit van objecten en terreinen, mede in relatie tot het streekeigen karakter van de directe omgeving.

1.118 seksinrichting:

een bedrijf met 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. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.119 speelvoorziening:

voorziening ter stimulering van het klim-, klauter- en balanceergedrag van kinderen, al dan niet functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens, zoals hangnetten, schommels, glijbanen, speelforten en dergelijke.

1.120 spoorweg:

spoorweg als bedoeld in artikel 1 van de Spoorwegwet, dan wel de wet- en/of regelgeving die daarvoor in de plaats treedt, voor zover deze is aangegeven op een bij of krachtens deze wet vastgestelde kaart.

1.121 statische binnenopslag:

binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

1.122 teeltondersteunende voorzieningen:

ondersteunende voorzieningen die onderdeel zijn van de bedrijfsvoering van een grondgebonden teeltbedrijf en die worden gebruikt voor:

- verbetering van de productie, bijvoorbeeld door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, bijvoorbeeld door gewassen hoger te telen; en/of
- het bereiken van positieve effecten op milieu en water, bijvoorbeeld door bescherming van de bodem, terugdringing van onkruidbestrijding en effectief omgaan met water.

1.123 teeltondersteunende kas:

een teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal of permanente tunnel- of boogkassen (> 1,5 m) en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden.

1.124 teeltondersteunende voorzieningen, permanent:

teeltondersteunende voorzieningen, geen kassen of andere gebouwen zijnde, die op een locatie voor onbepaalde tijd worden gebruikt of aanwezig zijn, zoals containervelden, stellingen en dergelijke.

1.125 teeltondersteunende voorzieningen, tijdelijk:

teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, doch die maximaal 6 maanden per kalenderjaar worden gebruikt of aanwezig zijn. Deze tijdelijke voorzieningen

hebben een directe relatie met het grondgebruik, zoals folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten en dergelijke.

1.126 teeltondersteunende voorzieningen, overig:

teeltondersteunende voorzieningen niet zijnde permanente en/of tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, bedoeld ter ondersteuning of bescherming van teelten die rechtstreeks in de open grond plaatsvinden, zoals een hekwerk ten behoeve van boomteelt, teeltgeleidende en/of -ondersteunende palen en dergelijke.

1.127 ter zake deskundige:

de AAB of een andere door het bevoegd gezag aangewezen deskundige.

1.128 torensilo:

veelal cilindervormig bouwwerk voor de opslag van stoffen met bijbehorende constructie en randapparatuur.

1.129 tuincentrum:

detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waarop de volgende categorieën artikelen te koop worden aangeboden:

- a. Boomkwekerijproducten, buitenplanten en bloembollen;
- b. Artikelen voor de inrichting, het onderhoud en de verfraaiing van particuliere tuinen en daarbij noodzakelijke hulpmiddelen dan wel daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen; waarbij in daaraan ondergeschikte mate ook de volgende categorieën artikelen te koop kunnen worden aangeboden:
 1. binnenplanten en bloemen en daarvoor bestemde potten en vazen;
 2. tuinmeubelen en barbecues;
 3. diervoer en kleine huisdieren geschikt voor verblijf buitenshuis;
- c. Branchevreemde artikelen, te weten:
 1. artikelen voor decoratie binnenshuis;
 2. seizoensgebonden artikelen;
 3. kleine huisdieren die in het algemeen binnenshuis verblijven en dierbenodigdheden;
 4. kookartikelen, zoals keukengerei, kookboeken, luxe eetproducten (zoals olie, azijn, tapas) en serviezen;
 5. algemene schoonmaakproducten voor in het huis;
 6. kleding anders dan voor werken in de tuin;
 7. en daarmee gelijk te stellen artikelen;
- d. Waarbij ook ondersteunende horeca is toegestaan;

een en ander met inachtneming van de in de planregels opgenomen percentages.

1.130 tuinmeubelen:

meubelen die volgens algemeen gebruik onmiskenbaar bedoeld zijn voor gebruik in de tuin.

1.131 veehouderij:

een agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en/of houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren.

1.132 veiligheidszone:

gebied waar beperkingen ten aanzien van gebruik en/of bouwen gelden ter bescherming van personen tegen een aanwezig plaatsgebonden risico.

1.133 verbrede landbouw:

specifieke vorm van een nevenfunctie. De activiteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het bedrijf, zoals kleinschalig kamperen, agrarisch natuurbeheer, informatieve en educatieve activiteiten, bewerking en waardevermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten, huisverkoop en zorgfunctie.

1.134 vereveningseffect:

toename van stikstofemissie binnen een inrichting terwijl binnen een of meerdere andere inrichting(en), al dan niet in hetzelfde plangebied, een afname van de stikstofemissie plaatsvindt zodat de totale stikstofdepositie op een voor stikstof overbelast Natura 2000 - gebied ten opzichte van de voor het betreffende gebied relevante referentiedatum aantoonbaar niet toeneemt, of door de initiatiefnemer wordt aangetoond dat er concreet zicht is op het verkrijgen van een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet, dan wel indien aangetoond wordt dat de toename past binnen bij of krachtens de Natuurbeschermingswet opgestelde regels.

1.135 verharding:

gesloten verharding van gronden, bijvoorbeeld bestaande uit asfalt, beton, tegels of klinkers, alsmede halfverharding van gronden, bijvoorbeeld in de vorm van grind, gebroken puin of gebroken steen.

1.136 verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten dienste van de detailhandel, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.137 verkoopvloeroppervlak tuincentrum:

het totale vloeroppervlak (overdekt en niet overdekt) van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare (winkel)ruimte in een detailhandelsvestiging waarop artikelen aan particulieren te koop worden aangeboden, waarbij het vloeroppervlak op de begane grond, eventuele verdiepingen en/ of verhogingen en eventueel ondergronds vloeroppervlak, elk afzonderlijk voor het totaal, wordt meegerekend en waarbij ook de gangpaden als verkoopvloeroppervlak worden aangemerkt.

1.138 vervangende nieuwbouw:

het vervangen van bebouwing.

1.139 voeder- en watervoorzieningen:

een aarden wal of een bouwwerk, geen gebouw, overkapping of torensilozijnende, eventueel met opstaande randen, voor het opslaan van veevoeder dan wel water.

1.140 volkstuin:

perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik.

1.141 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf met de omvang van ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen, waarvan de continuïteit ook op langere termijn gewaarborgd is. Zonodig kan ter beoordeling advies worden gevraagd bij de AAB dan wel een andere door het bevoegd gezag aangewezen ter zake deskundige. Voor het beoordelen van de volwaardigheid van een paardenhouderij wordt dit begrip overeenkomstig toegepast.

1.142 vormverandering van een bouwvlak:

wijziging van de begrenzing van een bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte.

1.143 voorgevel:

de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien meerdere gevels naar het openbaar toegankelijk gebied gericht zijn, de als zodanig door het bevoegd gezag aan te wijzen gevel.

1.144 voorkeursgrenswaarde:

de bij het bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen, dan wel de wet- en/of regelgeving die daarvoor in de plaats treedt.

1.145 vrijstaand:

bouwwerk dat geheel los staat van andere bouwwerken.

1.146 vrijwaringszone:

gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en/of gebruik ten behoeve van een goed functioneren van bijvoorbeeld een weg of molen.

1.147 water:

alle water dat zichtbaar (oppervlaktewater) aanwezig is in bijvoorbeeld waterlopen, poelen, vijvers, meren en vennen, of onzichtbaar (grondwater) aanwezig is zoals freatisch grondwater direct beneden het maaiveld.

1.148 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterretentie, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit.

1.149 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen, bermsloten en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig kenbare parkeervoorzieningen.

1.150 werkzaamheid:

op zich staande activiteiten al dan niet ter uitvoering van een werk, zoals bestraten, beplanten, dempen van sloten, graven, heien en dergelijke.

1.151 windturbine:

een bouwwerk bestaande uit een mast met bijbehorende fundering en de rotor met rotorbladen bedoeld voor het opwekken van elektriciteit door middel van windenergie.

1.152 woning:

een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.153 woonunit:

een (tijdelijke) woonunit voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg of seizoenarbeiders bestaande uit een demontabel en/of relatief eenvoudig verwijderbaar gebouw, onder welke benaming ook aangeduid, doch die in het spraakgebruik als woonunit wordt aangemerkt, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- en/of nachtverblijf.

1.154 zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen:

gebied naast een waterloop waar maatregelen op het gebied van morfologie en inrichting nodig zijn om de doelstellingen uit het provinciaal waterbeleid op het gebied van de ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren te behalen.

1.155 zoekgebied voor ecologische verbindingszone:

gebied waarbinnen een ecologische verbindingszone wordt gerealiseerd.

1.156 zoekgebied doorgroeigebied glastuinbouw:

gebied waar een beperkt aantal glastuinbouwbedrijven aanwezig is dat zich verder kan ontwikkelen.

1.157 zoekgebied vestigingsgebied glastuinbouw:

gebied waar nieuwvestiging van en omschakeling naar glastuinbouwbedrijven mogelijk zijn, tenzij anders bepaald.

1.158 zorgfunctie:

een ondergeschikte functie ten behoeve van dagbesteding van mensen op het fysieke, psychische en/of sociale vlak in het kader van de verbetering van hun welzijn, met uitzondering van mantelzorg. Overnachting valt hier niet onder.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt loodrecht gemeten, tenzij anders is aangegeven.

2.2 Bouwwerken

2.2.1 de bepaling van het peil:

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

2.2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee te vergelijken constructiedeel.

2.2.3 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.

2.2.4 de ashoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.2.5 de tiphoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van de wieken van de windturbine.

2.2.6 de bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het laagste punt van een gebouw met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals rioleringen, kabels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2.7 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.

2.2.8 de inhoud van een bouwwerk:

tussen het peil, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Ondergronds bouwen wordt niet meegerekend voor het bepalen van de inhoud van een bouwwerk.

2.2.9 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2.10 de afstand tot de perceelsgrens:

vanaf de perceelsgrens tot enig punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, daar waar die afstand het kleinste is.

2.2.11 de afstand tot de as van de weg:

vanaf de as van de weg tot enig punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, daar waar die afstand het kleinste is.

2.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, portalen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verbrede landbouw in de vorm van:
 1. bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van eigen agrarische producten geteeld op of in de directe omgeving van het bedrijf;
 2. kleinschalige ambachtelijke verwerking van eigen agrarische producten;
 3. huisverkoop;
 4. informatieve en/of educatieve activiteiten;
- b. agrarisch natuur- en/of landschapsbeheer;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. behoud, versterking en/of ontwikkeling van de natuurwaarden en landschapswaarden in het algemeen:

alsmede voor bijbehorende:

- e. veepadten;
- f. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- g. groenvoorzieningen en/of kleinschalige landschapselementen;
- h. duikers, dammen en overkluizingen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op en in deze gronden mag uitsluitend ten dienste van en noodzakelijk voor de in 3.1 bedoelde bestemmingsomschrijving worden gebouwd, waarbij uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf en voorts voldaan moet worden aan de volgende regels:

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bouwwerken en verhardingen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan, met uitzondering van bouwwerken en verhardingen als bedoeld in 3.2.2, 3.2.3 en 3.2.4.

3.2.2 Teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. Permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen' worden gerealiseerd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.
- b. De bouwhoogte van tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.3 Voeder- en watervoorzieningen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van voeder- en watervoorzieningen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. Voeder- en watervoorzieningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voeder- en watervoorzieningen' worden gerealiseerd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.
- b. Het is toegestaan om in watervoorzieningen drijvende zonnepanelen als energievoorziening ten behoeve van het agrarische bedrijf te bouwen, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

3.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, buiten het bouwvlak geldt de volgende regel:

- a. Er mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen met een open constructie worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 *Afwijken bouwregels bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, buiten het bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.4 onder a:

- a. Voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een open constructie met een bouwhoogte van maximaal 2 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 *Strijdig gebruik*

Naast het bepaalde in artikel 12 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van opslag, uitgezonderd opslag ten dienste van het agrarisch bedrijf in een agrarisch hulpgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulpgebouw'.
- b. Het aanleggen van verhardingen buiten het bouwvlak anders dan ten behoeve van:
 1. veepadten;
 2. toegangspaden tot gebouwen;
 3. in- en uitritten;

3.4.2 *Tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen*

Het gebruik van de gronden voor tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen voor zover deze geen bouwwerken zijn, is toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:

- a. De hoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- b. De plaatsing van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen vindt maximaal 6 maanden per kalenderjaar plaats.

3.4.3 *Aanleggen van verhardingen*

Het aanleggen van verhardingen, met uitzondering van het aanleggen van verhardingen voor veepadten, toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten, is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 *Afwijken ten behoeve van verharding buiten bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 onder a, 3.4.1 onder b en 3.4.3 ten behoeve van de aanleg van verharding buiten het bouwvlak in de vorm van (rij)paden ten behoeve van de afvoer van kwetsbare producten van grondgebonden teeltbedrijven of paden ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Afwijken voor de aanleg van (rij)paden ten behoeve van een grondgebonden teeltbedrijf is uitsluitend toegestaan indien de (rij)paden noodzakelijk zijn voor een zorgvuldige afvoer van kwetsbare producten, zoals zacht fruit of bloemen.
- b. Deze afwijkingsbevoegdheid mag niet worden gebruikt voor het aanleggen van verhardingen in de vorm van teeltondersteunende voorzieningen, waaronder containervelden.
- c. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 *Wijzigen ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen' te wijzigen en/of toe te voegen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het is niet mogelijk de permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, binnen het bestaande bouwvlak en/of de bestaande aanduiding te realiseren.
- b. De situering dient plaats te vinden aansluitend aan het bouwvlak en/of de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen'. Indien tussen het nieuwe

aanduidingsvlak en het bouwvlak of het reeds aanwezige aanduidingsvlak een sloot, een onverharde weg en/of een houtsingel ligt, wordt dit ook als aansluitend beschouwd.

- c. De oppervlakte van de aanduiding of aanduidingen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan 8 ha.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- e. De wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen.
- f. Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Deze inspanning telt mee voor de invulling van het bepaalde onder g.
- g. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan. Indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.
- h. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingzone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingzone' en/of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.2 *Wijzigen ten behoeve van voeder- en watervoorzieningen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voeder- en watervoorzieningen' te wijzigen en/of toe te voegen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het is niet mogelijk de voeder- en watervoorzieningen binnen het bestaande bouwvlak en/of de bestaande aanduiding te realiseren.
- b. Een wijziging ten behoeve van de toevoeging van voedervoorzieningen mag uitsluitend worden aangewend voor grondgebonden veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij'.
- c. Een wijziging ten behoeve van de toevoeging van watervoorzieningen mag uitsluitend worden aangewend voor fruitteeltbedrijven, vollegrondstuinbouwbedrijven, boomteeltbedrijven en glastuinbouwbedrijven.
- d. De situering dient plaats te vinden aansluitend aan het bouwvlak en/of de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voeder- en watervoorzieningen'.
- e. De oppervlakte van de aanduiding of aanduidingen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan 5.000 m².
- f. De (bouw)hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- g. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Deze inspanning telt mee voor de invulling van het bepaalde onder h.
- h. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan. Indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.
- i. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingzone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingzone' en/of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstelwatersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

Artikel 4 Groen - Houtsingel

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Houtsingel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. houtwallen, houtopstanden en bosschages;
- b. behoud, versterking en/of ontwikkeling van de in lid a genoemde natuur- en landschapswaarden;

alsmede voor bijbehorende:

- c. duikers, dammen en overkluisingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op en in deze gronden mag niet worden gebouwd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een open constructie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarde:

- a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden alsmede het verwijderen van kleine natuurelementen zoals poelen, moerasjes en verwilderde terreintjes.
- b. Het verlagen, vergraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem waarbij het gaat om ingrepen die grond verzetten met hoogteverschillen van meer dan 0,40 m.
- c. Het aanbrengen of verbreden van onverharde paden.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- b. Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De in 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend voor werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden die de natuur- en landschapswaarden niet in onevenredige mate aantasten, dan wel de mogelijkheden voor behoud, versterking en/of herstel van die waarden niet in onevenredige mate verkleinen. Alvorens te beslissen wint het bevoegd gezag advies in bij een deskundige op het gebied van natuur- en landschapswaarden.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven met bijbehorende voorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. tuinpaden, terrassen, rechtstreekse toegangspaden tot gebouwen en overkappingen en in- en uitritten;
- d. duikers, dammen en overkluisingen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op en in deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de in 5.1 bedoelde bestemmingsomschrijving worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op en in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van hekwerken ten behoeve van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

- a. In 5.2.2 onder a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 m vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. In 5.2.2 onder c voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, met een hogere bouwhoogte tot maximaal 2 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Aanleggen van verhardingen

Het aanleggen van verhardingen is niet toegestaan, met uitzondering van het aanleggen van verhardingen voor tuinpaden, terrassen, rechtstreekse toegangspaden tot gebouwen en overkappingen en in- en uitritten.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden' met bijbehorende aanduidingen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De gronden worden niet langer als tuin ten behoeve van de bijbehorende woning gebruikt.
- b. De aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen in woningen, met dien verstande dat
 1. per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan;
- b. het behoud, versterking en/of herstel van de cultuurhistorische waarde van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – Vlaamse schuur';
- c. aan-huis-gebonden-beroepen;
- d. bed & breakfast;

alsmede voor bijbehorende:

- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. duikers, dammen en overkluizingen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op en in deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de in 6.1 bedoelde bestemmingsomschrijving worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. De afstand van gebouwen en overkappingen tot de perceelsgrenzen met derden mag niet minder bedragen dan 5 m.
- b. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan één.
- c. Vervangende nieuwbouw, met uitzondering van herbouw, van woningen is niet toegestaan.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³. De ondergrondse wordt niet meegerekend voor het bepalen van de inhoud.
- c. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d. De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 m.
- e. De dakhelling van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer dan 50°.
- f. De afstand van het hoofdgebouw tot de as van de openbare weg mag niet minder bedragen dan 15 m, met dien verstande dat, indien de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot de as van de weg minder bedraagt dan 15 m, deze kleinere afstand als minimale afstand geldt.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – Vlaamse schuur' geldt in afwijking van en in aanvulling van het bepaalde in artikel 6 lid 2.2 lid b t/m f dat de hoofdvorm van de aangewezen gebouwen (bepaald door de oppervlakte, de gevelbreedte, de bouwhoogte, de goothoogte, de dakhelling, de inhoud en de nokrichting), zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd dient te worden. Een verzoek om een omgevingsvergunning inhoudende een wijziging aan de hoofdvorm, zal worden getoetst aan de regels van artikel 6.3.3.
- h. het slopen van of het realiseren van vervangende nieuwbouw, met uitzondering van herbouw, van de bestaande Vlaamse schuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – Vlaamse schuur' is niet toegestaan.

6.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan 200 m².
- b. De gronden die zijn gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, uitgezonderd de gronden onder het hoofdgebouw, mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.

- c. Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat, indien deze afstand in de bestaande situatie minder dan 1 meter bedraagt, de bestaande afstand als minimale afstand geldt.
- d. De goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,25 m.
- e. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- f. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 50°.

6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van hekwerken ten behoeve van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.3 **Afwijken van de bouwregels**

6.3.1 *Afwijken algemene bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1 onder a:

- a. Voor het bouwen op een afstand minder dan 5 m van dan wel op de perceelsgrenzen met derden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. het bouwen dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn;
 - 2. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

6.3.2 *Afwijken vervangende nieuwbouw woning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1 onder c voor vervangende nieuwbouw van een woning, al dan niet op dezelfde locatie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Vervangende nieuwbouw dient plaats te vinden binnen het bouwvlak, met dien verstande dat vervangende nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – Vlaamse schuur' niet is toegestaan.
- b. De afstand van de woning tot de as van de openbare weg dient minimaal 15 m te bedragen. Deze afstand mag minder bedragen, mits:
 - 1. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt geschaad;
 - 2. er geen sprake is van een verslechtering van het woon- en leefklimaat.
- c. De bouw van de woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en / of bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische en andere bedrijven.
- d. De afwijking dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- e. De afwijking dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn.

6.3.3 *Afwijken herbouw of verbouw cultuurhistorisch waardevolle bebouwing*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder g en h voor de algehele of gedeeltelijke herbouw of verbouw van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, al dan niet op dezelfde locatie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Herbouw of verbouw geldt uitsluitend voor de gemeentelijke monumenten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – Vlaamse schuur'.
- b. Het bestaande architectonische karakter en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische dan wel beeldbepalende waarden mogen niet worden aangetast. De algehele of gedeeltelijke herbouw of verbouw dient gericht te zijn op het behoud en / of herstel van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing.
- c. Herbouw op een andere locatie, dus buiten het bouwvlak maar binnen het bestemmingsvlak voor Wonen, is alleen mogelijk als de cultuurhistorische samenhang tussen de langgevelboerderij en de Vlaamse schuur behouden blijft.
- d. De inhoud en oppervlakte van de bouwwerken worden niet vergroot.

- e. De aanwezige landschappelijke waarden worden niet aangetast.
- f. Alvorens te beslissen wordt het bevoegd gezag advies in bij de Monumentencommissie.

6.3.4 *Afwijken situering bijgebouwen en overkappingen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.3 onder c voor het bouwen van een bijgebouw of overkapping op een afstand van minder dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, of voor het bouwen van een bijgebouw of overkapping vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het bouwen dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn.
- b. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

6.3.5 *Afwijken ten behoeve van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.3 onder a voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg.
- b. Er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is.
- c. De zorgbehoefte is aangetoond door een door het bevoegd gezag aangewezen deskundige.
- d. De oppervlakte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 100 m².
- e. De goothoogte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 3,25 m.
- f. De bouwhoogte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- g. De dakhelling van de woonunit mag niet meer bedragen dan 50°.
- h. Een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 is uitsluitend toegestaan op de begane grond.
- i. De woonunit dient minimaal 1m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst.
- j. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.
- k. De plaatsing van de woonunit mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische en andere bedrijven.
- l. De afwijking dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

6.3.6 *Afwijken bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

- a. In 6.2.4 onder a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 m vóór de voorgevel van de woning, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. In 6.2.4 onder c voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, met een hogere bouwhoogte tot maximaal 5 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.

6.4 **Specifieke gebruiksregels**

6.4.1 *Strijdig gebruik*

Naast het bepaalde in artikel 12 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning.
- b. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, al dan niet als afhankelijke woonruimte.
- c. Het gebruik van gebouwen ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders.

6.4.2 *Aan-huis-gebonden-beroep*

Het gebruik van het hoofdgebouw en/of een bijgebouw ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:

- a. Het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dat behouden en is naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming.
- b. Uitsluitend toegestaan zijn aan-huis-gebonden-beroepen die zijn opgenomen op de Lijst van aan-huis-gebonden-beroepen zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels. Indien in de lijst nadere voorwaarden zijn gesteld voor specifieke aan-huis-gebonden-beroepen, zijn deze aan-huis-gebonden-beroepen uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de nadere voorwaarden.

- c. De vloeroppervlakte die wordt gebruikt voor een aan-huis-gebonden-beroep bedraagt maximaal 50 m².
- d. Het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is en dat er ter plaatse geen personeel werkzaam is.
- e. Het betreft niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- f. Er vindt geen uitoefening van detailhandel plaats, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.
- g. Buitenopslag ten dienste van het aan-huis-gebonden-beroep is niet toegestaan.

6.4.3 *Bed & breakfast*

Het gebruik van de woning ten behoeve van bed & breakfast is toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:

- a. De exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- b. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- c. Per woning is sprake van maximaal 2 bed & breakfast kamers en maximaal 4 slaapplekken.
- d. De vloeroppervlakte aan logeereenheden en zelfstandige sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 50 m².
- e. Parkeren geschiedt op eigen terrein.

6.4.4 *Landschappelijke inpassing*

De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaarde landschappelijke inpassing' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van wonen, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, dan wel een door de gemeente goedgekeurd gelijkwaardig beplantingsplan.

6.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

6.5.1 *Afwijken ten behoeve van mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.1 onder b en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De afwijking is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg.
- b. Er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is.
- c. De zorgbehoefte is aangetoond door een door het bevoegd gezag aangewezen deskundige.
- d. De oppervlakte voor afhankelijke woonruimte mag niet meer bedragen dan 100 m².
- e. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient het gebruik te worden beëindigd.
- f. Het gebruik als afhankelijke woonruimte mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische en andere bedrijven.
- g. De afwijking dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

6.5.2 *Afwijken ten behoeve van bed & breakfast in een vrijstaand bijgebouw*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.3 en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als bed & breakfast, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- b. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- c. Per woning is in totaal sprake van maximaal 2 bed & breakfast kamers en maximaal 4 slaapplekken, inclusief kamers/slaapplekken in het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen.
- d. De totale vloeroppervlakte aan logeereenheden en zelfstandige sanitaire voorzieningen in het hoofdgebouw, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m².
- e. Parkeren geschiedt op eigen terrein.
- f. Het gebruik als bed & breakfast mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische en andere bedrijven.

- g. De afwijking dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

6.5.3 *Afwijken ten behoeve van huisvesting van seizoenarbeiders in bestaande woning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.1 onder c ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders in een bestaande woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De huisvesting vindt plaats in een bestaande woning, waarbij de gebruiksoppervlakte niet minder bedraagt dan 12 m² per seizoenarbeider.
- b. er mogen niet meer dan 6 seizoenarbeiders per woning gehuisvest worden.
- c. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden.
- d. De huisvesting voldoet aan de normenset van de Stichting Normering Flexwonen of aan de normenset van het Agrarisch Keurmerk Flexwonen, zoals die normensets luiden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag, of heeft ten minste een daarmee vergelijkbare kwaliteit.

6.5.4 *Afwijken ten behoeve van statische binnenopslag*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1 ten behoeve van statische binnenopslag, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Statische binnenopslag is uitsluitend toegestaan indien de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan de oppervlakte die is toegestaan ingevolge artikel 6.2.3 sub a.
- b. Opslag ten behoeve van een bedrijf is niet toegestaan.
- c. De opslag mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- d. Detailhandel is niet toegestaan.

6.6 **Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

6.6.1 *Omgevingsvergunning voor slopen karakteristieke bebouwing*

6.6.1.1 **Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van karakteristieke bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – Vlaamse schuur'.

6.6.2.1 **Uitzonderingen**

Het in 6.6.1.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- b. Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

6.6.3.1 **Toelaatbaarheid**

De in 6.6.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend indien:

- a. Het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.
- b. De karakteristieke hoofdvorm niet langer meer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld.
- c. De karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is.
- d. De economische levensduur ten gevolge van de bouwtechnische kwaliteit verstreken is.
- e. Alvorens te beslissen wint het bevoegd gezag advies in bij de monumentencommissie.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden.

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de te verwachten archeologische waarden als benoemd in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

7.2 Bouwregels

- a. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 100 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 meter dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. De verplichting zoals genoemd onder a is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmee kennelijk de bedoeling is om bouwwerkzaamheden te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 100 m² te blijven.
- c. Het overleggen van een rapport is niet noodzakelijk indien naar oordeel van het bevoegd gezag:
 1. op basis van andere informatie in voldoende mate is aangetoond dat ter plaatse reeds in relevante mate verstoring heeft plaatsgevonden; of
 2. op basis van andere informatie in voldoende mate is aangetoond dat als gevolg van de ingreep geen verstoring plaatsvindt.
- d. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. het doen van nader archeologisch onderzoek;
 2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 4. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Verbod

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden als bedoeld in 7.1 werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 100 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 meter.
- b. Het verbod zoals genoemd onder a is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmee kennelijk de bedoeling is om werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 100 m² te blijven.

7.3.2 Uitzonderingen

Het in 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en beheer betreffen.
- b. Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.
- c. Mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

- d. In het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd mits verricht door een daartoe bevoegde deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 7.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend nadat door aanvrager een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld, danwel indien naar oordeel van het bevoegd gezag:
 1. op basis van andere informatie in voldoende mate is aangetoond dat ter plaatse reeds in relevante mate verstoring heeft plaatsgevonden; of
 2. op basis van andere informatie in voldoende mate is aangetoond dat als gevolg van de ingreep geen verstoring plaatsvindt.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. het doen van nader archeologisch onderzoek;
 2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 4. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

7.4.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het wordt niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Artikel 8 Waarde – Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden.

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de te verwachten archeologische waarden als benoemd in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

8.2 Bouwregels

- a. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 1.000 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 meter dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. De verplichting zoals genoemd onder a is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmee kennelijk de bedoeling is om bouwwerkzaamheden te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 1.000 m² te blijven.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a over de diepte van de bodemingreep geldt ter plaatse van de aanduiding 'archeologie - opgehoogd' de verplichting tot het overleggen van bedoeld rapport voor bodemingrepen dieper dan 1,40 meter.
- d. Het overleggen van een rapport is niet noodzakelijk indien naar oordeel van het bevoegd gezag:
 1. op basis van andere informatie in voldoende mate is aangetoond dat ter plaatse reeds in relevante mate verstoring heeft plaatsgevonden; of
 2. op basis van andere informatie in voldoende mate is aangetoond dat als gevolg van de ingreep geen verstoring plaatsvindt.
- e. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. het doen van nader archeologisch onderzoek;
 2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 4. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Verbod

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden als bedoeld in 8.1 werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 1.000 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 meter.
- b. Het verbod zoals genoemd onder a is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmee kennelijk de bedoeling is om werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 1.000 m² te blijven.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a over de diepte van de bodemingreep geldt ter plaatse van de aanduiding 'archeologie - opgehoogd' het verbod voor bodemingrepen dieper dan 1,40 meter.

8.3.2 Uitzonderingen

Het in 8.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en beheer betreffen.
- b. Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.
- c. Mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- d. In het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd mits verricht door een daartoe bevoegde deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 8.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend nadat door aanvrager een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld, danwel indien naar oordeel van het bevoegd gezag:
 1. op basis van andere informatie in voldoende mate is aangetoond dat ter plaatse reeds in relevante mate verstoring heeft plaatsgevonden; of
 2. op basis van andere informatie in voldoende mate is aangetoond dat als gevolg van de ingreep geen verstoring plaatsvindt.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. het doen van nader archeologisch onderzoek;
 2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 4. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

8.4.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het wordt niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Artikel 9 Waarde – Archeologie 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden.

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de te verwachten archeologische waarden als benoemd in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

9.2 Bouwregels

- a. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 2.500 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 meter dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. De verplichting zoals genoemd onder a is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmee kennelijk de bedoeling is om bouwwerkzaamheden te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 2.500 m² te blijven.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a over de diepte van de bodemingreep geldt ter plaatse van de aanduiding 'archeologie - opgehoogd' de verplichting tot het overleggen van bedoeld rapport voor bodemingrepen dieper dan 1,40 meter.
- d. Het overleggen van een rapport is niet noodzakelijk indien naar oordeel van het bevoegd gezag:
 1. op basis van andere informatie in voldoende mate is aangetoond dat ter plaatse reeds in relevante mate verstoring heeft plaatsgevonden; of
 2. op basis van andere informatie in voldoende mate is aangetoond dat als gevolg van de ingreep geen verstoring plaatsvindt.
- e. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. het doen van nader archeologisch onderzoek;
 2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 4. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

9.3.1 Verbod

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden als bedoeld in 9.1 werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 2.500 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 meter.
- b. Het verbod zoals genoemd onder a is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmee kennelijk de bedoeling is om werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 2.500 m² te blijven.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a over de diepte van de bodemingreep geldt ter plaatse van de aanduiding 'archeologie - opgehoogd' het verbod voor bodemingrepen dieper dan 1,40 meter.

9.3.2 *Uitzonderingen*

Het in 9.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en beheer betreffen.
- b. Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.
- c. Mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- d. In het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd mits verricht door een daartoe bevoegde deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

9.3.3 *Toelaatbaarheid*

- a. De in 9.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend nadat door aanvrager een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld, danwel indien naar oordeel van het bevoegd gezag:
 1. op basis van andere informatie in voldoende mate is aangetoond dat ter plaatse reeds in relevante mate verstoring heeft plaatsgevonden; of
 2. op basis van andere informatie in voldoende mate is aangetoond dat als gevolg van de ingreep geen verstoring plaatsvindt.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. het doen van nader archeologisch onderzoek;
 2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 4. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

9.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

9.4.1 *Wijzigingsregels*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het wordt niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Antidubbelregel

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 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de contouren van legaal opgerichte bovengrondse gebouwen, met dien verstande dat toegangen tot gebouwen, zoals laaddocks, hellingbanen en trappen, ook buiten deze contouren mogen worden gebouwd.
- b. De bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 meter onder peil.

11.2 Bestaande maten en andere maten

11.2.1 Maximaal toelaatbaar

Voor:

- de inhoud van het hoofdgebouw van (bedrijfs)woningen;
- het aantal bedrijfswoningen;
- de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;

die gebouwd zijn krachtens een vergunning, geldt dat wanneer zij op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan meer bedragen dan in deze planregels is voorgeschreven, deze maten en hoeveelheden - ook in geval van vervangende nieuwbouw - als maximaal toelaatbaar mogen worden aangehouden.

11.3 Onoverdekte zwembaden

Voor het bouwen van onoverdekte zwembaden bij een woning/bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. Onoverdekte zwembaden zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak waar de woning/bedrijfswoning is gelegen, het bestemmingsvlak van de bestemming 'Tuin' dan wel binnen het bouwvlak van agrarische bedrijven.
- b. Het zwembad dient te worden gebouwd op een afstand van ten minste 2,5 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de (bedrijfs)woning en op een afstand van ten minste 1 m van de perceelsgrenzen met derden.
- c. Het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
- d. Per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd.
- e. De oppervlakte van een zwembad mag niet meer bedragen dan 100 m².

11.4 Radarverstoringsgebied

- a. Al dan niet in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, is het niet toegestaan om een nieuwe windturbine te bouwen dan wel een bestaande windturbine te wijzigen indien de tiphoogte van de windturbine hoger is dan 90 meter boven NAP.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het toestaan van nieuwbouw of wijziging van een windturbine met een tiphoogte die hoger is dan 90 meter boven NAP, mits:
 1. wordt voldaan aan de regels voor de ashoogte en tiphoogte van een windturbine zoals opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen;
 2. geen sprake is van onaanvaardbare gevolgen voor het radarbeeld van de radarstations die in beheer zijn bij het Ministerie van Defensie;
 3. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de radarstations.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

- a. Het is verboden de in dit bestemmingsplan begrepen gronden, alsmede gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming.
- b. Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor:
 1. seksinrichtingen, escortbedrijf of prostitutie;
 2. evenementen;
 3. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, tenzij behorend bij dan wel onderdeel van de betreffende toegestane bedrijfsvoering;
 4. detailhandel tenzij expliciet toegestaan;
 5. het plaatsen of het geplaatst houden van onderkomens, waaronder begrepen kampeermiddelen, tenzij expliciet toegestaan.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Geluidzone - industrie

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie', betreffende de gronden gelegen binnen de 50 dB(A)-contour, is het bouwen van geluidsgevoelige gebouwen uitsluitend toegestaan indien is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

13.2 Luchtvaartverkeerzone

Al dan niet in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' dat in verband met het beschermingsgebied van de in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijanten, de bouwhoogte van een bouwwerk niet meer mag bedragen dan de hoogte in meters ten opzichte van de hoogte van de ligging van het vliegveld, zoals is aangegeven op bijlage 3.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit bestemmingsplan en toestaan dat:

- a. Nutsvoorzieningengebouwtjes ten behoeve van agrarische bedrijven buiten het agrarische bouwvlak worden gebouwd, mits:
 1. De oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m².
 2. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
- b. Geluidwerende voorzieningen worden gebouwd indien deze in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk zijn, mits:
 1. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m.
- c. Waterkerende voorzieningen en sluizen ter voorkoming van wateroverlast worden gebouwd, mits:
 1. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
- d. Bestemmingsgrenzen en bouwvlakgrenzen worden overschreden indien dit nodig is in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden op de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie, dan wel nodig is in verband met de juiste inpassing van de gebouwen, waarbij de grenzen met niet meer dan 2 m mogen worden overschreden.
- e. De voorgeschreven maatvoeringen met maximaal 10% worden overschreden, met dien verstande dat:
 1. Deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden toegepast voor het vergroten van de inhoud van het hoofdgebouw van (bedrijfs)woningen.

14.2 Afwijken ten behoeve van evenementen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit bestemmingsplan voor het toestaan van evenementen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het evenement duurt maximaal 15 dagen, inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen.
- b. Er vindt geen horeca plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement.
- c. Er vindt geen detailhandel plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement.
- d. Er treden geen onomkeerbare gevolgen voor het landschap op.
- e. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- f. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke of natuurwaarden.
- g. De belangen van in de nabijheid gelegen functies verzetten zich niet tegen het gebruik van de betreffende bestemming voor het evenement.

14.3 Afwijken vergroten inhoud woongedeelte cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit bestemmingsplan ten behoeve van de vergroting van de inhoud van het woongedeelte van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij door de in het bouwlichaam geïntegreerde bedrijfsruimte(n) bij het woongedeelte te betrekken, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De langgevelboerderij dient opgenomen te zijn in bijlage 5.
- b. Het bestaande architectonische karakter en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische dan wel beeldbepalende waarden mogen niet worden aangetast. De vergroting dient gericht te zijn op het behoud en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- c. De inhoud van het bouwlichaam mag niet worden vergroot.
- d. De aanwezige landschappelijke waarden worden niet aangetast.
- e. Alvorens te beslissen wint het bevoegd gezag advies in bij de monumentencommissie.
- f. De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische en andere bedrijven mogen niet worden beperkt.

14.4 Afwijken herbouw of verbouw woning cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit bestemmingsplan ten behoeve van de algehele of gedeeltelijke herbouw of verbouw van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De langgevelboerderij dient opgenomen te zijn in bijlage 5.
- b. Het bestaande architectonische karakter en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische dan wel beeldbepalende waarden mogen niet worden aangetast. De algehele of gedeeltelijke herbouw of verbouw dient gericht te zijn op het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waardevolle bebouwing.
- c. De grondoppervlakte van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij wordt niet uitgebreid.
- d. De aanwezige landschappelijke waarden worden niet aangetast.
- e. Alvorens te beslissen wint het bevoegd gezag advies in bij de monumentencommissie.
- f. De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische en andere bedrijven mogen niet worden beperkt.

14.5 Afwijken ten behoeve van paardenbakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit bestemmingsplan voor het toestaan van paardenbakken, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Situering binnen het bouwvlak dan wel bestemmingsvlak van de bijbehorende woning is niet mogelijk.
- b. De paardenbak grenst direct aan een agrarisch bouwvlak of een bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijf', 'Wonen' en/of 'Tuin' van de bijbehorende woning en is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied kwetsbare soorten'.

- c. De afstand tot de meest nabijgelegen woning/bedrijfswooning van derden mag niet minder bedragen dan 25 m.
- d. De totale oppervlakte van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m².
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- f. Lichtmasten zijn niet toegestaan.
- g. Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van particulier gebruik.
- h. De afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- i. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

14.6 Afwijken bouwregels hoogte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan ten behoeve van een grotere bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Afwijken is uitsluitend toegestaan voor bijgebouwen bij gebouwen zoals opgenomen in bijlage 4.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8,25 m.
- c. De afwijking is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Wijzigen naar 'Bos', 'Groen', 'Groen - Houtsingel', 'Natuur' en 'Water'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de bestemming van gronden wordt gewijzigd in de bestemming 'Bos', 'Groen', 'Groen - Houtsingel', 'Natuur' en/of 'Water' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van bos, ecologische verbindingszones, landschapselementen, landschappelijke inpassing, natuur en/of water, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- b. De wijziging vindt pas plaats nadat de aankoop/overdracht in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden of de realisatie anderszins verzekerd is.

15.2 Wijzigen bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de begrenzing van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' voor een woonperceel wordt gewijzigd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De gezamenlijke oppervlakte van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' die gelden voor het woonperceel wordt niet vergroot en de wijziging vindt niet plaats binnen andere bestemmingen dan 'Wonen' en 'Tuin'.
- b. Indien de wijziging een vergroting van het bestemmingsvlak 'Wonen' tot gevolg heeft en het bestemmingsvlak 'Wonen' is na vergroting groter dan 1.500 m², gelden tevens de volgende voorwaarden:
 - 1. er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Deze inpassing telt mee voor de invulling van het bepaalde onder 2;
 - 2. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan. Indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.

15.3 Wijzigen naar 'Waterstaat - Attentiegebied EHS'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door aan gronden de bestemming 'Waterstaat - Attentiegebied EHS' toe te kennen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Op basis van gewijzigd beleid dan wel anderszins is aangetoond dat behoud, herstel en ontwikkeling van de hydrologische waarden ter plaatse noodzakelijk is.
- b. Het provinciaal bestuur heeft positief tot de wijziging besloten.
- c. Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij het betrokken waterschapsbestuur.

15.4 Wijzigen naar 'Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door aan gronden de bestemming 'Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied' toe te kennen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Op basis van gewijzigd beleid dan wel anderszins is aangetoond dat de inrichting en het beheer van de waterbergende functie ter plaatse noodzakelijk is.
- b. Het provinciaal bestuur heeft positief tot de wijziging besloten.
- c. Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij het betrokken waterschapsbestuur.

15.5 Wijzigen naar 'Waterstaat - Waterkering'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door aan gronden de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' toe te kennen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Wijziging van de ligging van de waterkering is enkel toegestaan ten behoeve van:
 1. behoud en/of ontwikkeling van ecologische verbindingszones en/of (water)natuur, en/of
 2. het verbreden, verhogen en/of verleggen van de waterkering, ten dienste van en noodzakelijk voor de waterkerende functie.
- b. De gewijzigde ligging van de waterkering leidt tot ten minste een vergelijkbaar of beter resultaat voor wat betreft de waterkerende functie.
- c. Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij het betrokken waterschapsbestuur.

15.6 Wijzigen splitsing cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij in twee woningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De langgevelboerderij dient opgenomen te zijn in bijlage 5.
- b. De inhoud van de te splitsen langgevelboerderij bedraagt minimaal 1.000 m³.
- c. De bedrijfsvoering dient ter plaatse beëindigd te zijn.
- d. Het bestaande architectonische karakter en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische dan wel beeldbepalende waarden mogen niet worden aangetast. De splitsing dient gericht te zijn op het behoud en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- e. De grondoppervlakte van de langgevelboerderij wordt niet uitgebreid.
- f. Overtollige (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten worden gesloopt, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. De sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is niet toegestaan.
 2. De oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan 200 m².
 3. Indien meer dan 400 m² aan (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, kan de sloop van deze bebouwing worden ingezet voor het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen als genoemd onder 2. Hiervoor gelden de volgende regels:
 - als op het perceel in de bestaande situatie minder dan 500 m² aan bestaande, legaal opgerichte, (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen

- aanwezig is, geldt de bestaande oppervlakte van deze gebouwen en overkappingen als maximale oppervlakte die in totaal, verdeeld over beide woonpercelen, kan worden toegestaan;
- als op het perceel 500 m² of meer aan bestaande, legaal opgerichte (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, bedraagt de maximale oppervlakte die in totaal, verdeeld over beide woonpercelen, kan worden toegestaan 500 m²;
 - de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag ofwel behouden blijven ofwel nieuw gebouwd worden.
4. Indien de bestaande oppervlakte aan cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen meer bedraagt dan kan worden toegestaan op grond van het bepaalde onder 3, geldt deze bestaande oppervlakte als maximum.
 5. Alle overtollige bebouwing moet worden gesloopt, zodat de totale hoeveelheid bebouwing wordt teruggebracht tot hetgeen op grond van het bepaalde onder 3 en/of 4 is toegelaten.
- g. Indien per woning meer dan 200 m² aan bijgebouwen en overkappingen wordt toegestaan, dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.
 - h. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
 - i. De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische en andere bedrijven mogen niet worden beperkt.
 - j. De aanwezige landschappelijke waarden worden niet aangetast.
 - k. Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de monumentencommissie.

15.7 Wijzigen bijlage 4 en/of 5

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de bijlage 'Karakteristieke bebouwing' (bijlage 4) en/of 'Cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderijen' (bijlage 5) te wijzigen door karakteristieke bebouwing en/of cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderijen toe te voegen dan wel te verwijderen, mits is aangetoond dat deze bebouwing deze waarden heeft dan wel deze waarden niet meer aanwezig zijn. Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de monumentencommissie.

15.8 Verwijderen aanduiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door een aanduiding te verwijderen, indien het betreffende gebruik definitief is beëindigd, dan wel de betreffende bebouwing en/of waarden niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ter voorkoming van onevenredige ruime situering van de bebouwing binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde 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 overgangsbepalingen van dat plan.

17.2 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 in het bepaalde 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 in het bepaalde 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Midden Donk 2 te Etten-Leur".

Bijlagen

1. Beplantingsplan Midden Donk 2 te Etten-Leur

Landschappelijke inpassing Midden Donk 2 - Etten-Leur



Opdrachtgever: Schoenmakers Advies
Molenzicht 2
4881 BW Zundert

Datum: 6 december 2023

Door: PLAngroen
Martijn Aarts
Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ Achtmaal
info@plangroen.nl

Inhoud

| | |
|--|------|
| Inleiding | 4 |
| Beleidskader kwaliteitsverbetering van het landschap | 5 |
| Bestaande situatie | 6 |
| Landschappelijke inpassing | 7-10 |
| Beheer landschappelijke inpassing | 11 |
| Referentiebeelden | 12 |

Inleiding

Het voornemen is om op de locatie Midden Donk 2 waar een langgevel boerderij en een cultuurhistorische Vlaamse schuur staan, de agrarische bestemming om te zetten naar 'Wonen'. In het voorliggend plan is de landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling opgenomen en daarnaast hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant.

Het landschapsplan is als volgt opgebouwd:

- Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap
- Bestaande situatie
- Landschappelijke inpassing
- Beheer landschappelijke inpassing



Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar 'Structuurvisie ruimtelijke ordening' en de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap geïntroduceerd. Voor ruimtelijke plannen buiten bestaand stedelijk gebied is in de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' bepaald dat de ontwikkeling gepaard dient te gaan met zorgvuldig ruimte gebruik (artikel 3.8) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9).

Om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie Noord-Brabant de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap: de rood-met-groen koppeling' opgesteld. Deze handreiking geeft een aanzet, hoe invulling kan worden gegeven aan de omvang van de basisinspanning, die vanuit het ruimtelijk kwaliteitsbeleid gevraagd wordt. Voor de regio West-Brabant zijn nadere afspraken gemaakt in de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. In deze notitie zijn drie categorieën opgesteld om te bepalen onder welke methodiek de omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. De categorieën zijn als volgt onderverdeeld:

Categorie 1

Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

Categorie 2

Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.

Categorie 3

Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

De voorgenomen wijziging op de planlocatie Midden Donk 2 valt onder categorie 2.

Bestaande situatie

Gebiedsbeschrijving:

De planlocatie ligt in het buitengebied aan de Midden Donk ten noordwesten van de kern Etten-Leur. Het buitengebied van Etten Leur bestaat hier voornamelijk uit cultuurgronden met hier en daar wat landschapselementen. Die elementen bestaan uit bomenrijen hagen. Ook uit de historische kaarten blijkt dat het landschap in de omgeving van het plangebied uit cultuurgronden met bomenrijen, houtsingels of hagen bestond.

Locatie beschrijving:

Het plangebied ligt in een gebied waar de cultuurgronden bestaan uit woon en agrarische percelen met summiere beplanting. De meeste beplanting is terug te vinden rondom de erven. Vrijstaande woningen en wisselen elkaar af, waarbij de erf- en bedrijfsbebouwing vaak geclusterd staat.



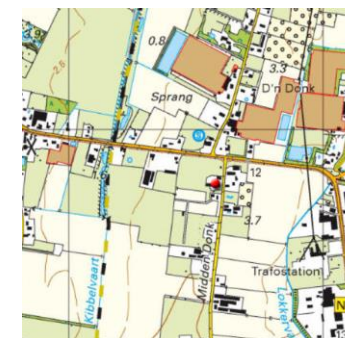
1925



1950



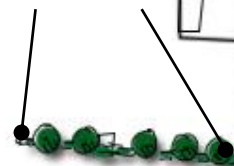
1990



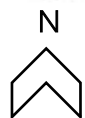
2022

Landschappelijke inpassing

Nieuw te realiseren 5 knotbomen met daaronder een Knip-Scheerheg 40 mtr



Nr. 2



Schaal 1:1000

Midden Donk

Landschappelijke inpassing

Beeldkwaliteit:

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Gemeente Etten-Leur heeft in zijn structuurvisie voor dit gebied landschapspakketten opgesteld, deze pakketten versterken het landschap.

Op planlocatie Midden Donk 2:

Het uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing is de Cultuurhistorische Vlaamse schuur zijn authentieke uitstraling te behouden. Dit doen we middels Knotbomen met daaronder een knip- scheerheg ten noorden van de planlocatie naast de Vlaamse schuur aan te planten. Dit element geeft de planlocatie de gewenste authentieke uitstraling . Door dit landschapselement te bestemmen als 'Groen element' wordt het landschap geborgd, Tevens is het een verrijking voor de biodiversiteit.

Landschapspakketten:

Aangegeven bij ieder landschapspakket wordt:

- Normen en eisen van het pakket bepaald door provincie Noord-Brabant.
- Oppervlakten, plantafstanden, aantallen en soorten.

Beplanting:

Om de beeldkwaliteit te verhogen is er gekozen voor inheemse boom en struiksoorten. Gezien de bestaande landschapselementen en de structuurvisie van de gemeente Etten-Leur wordt hierop de keuze van de beplanting aangepast. Per landschapselement wordt aangegeven welke soorten worden gebruikt

Knotbomen 5 stuks

Het landschapselement 'Knotboom' valt onder het landschapspakket L9 (STILA). Het is een inheemse loofboom, waarvan de stam periodiek op een hoogte van minimaal 1,5 meter boven maaiveld wordt afgezet (geknot) en als solitair, in een groep of rij voorkomt op of langs landbouwgronden.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer:

- De boom wordt periodiek geknot; knotwilgen en knotpopulieren minimaal 1 maal per 5 jaar en andere knotbomen minimaal 1 maal per 8 jaar.
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.

| Soort | | Maat | Aantal |
|----------------------|-------------------------|-------|--------|
| <i>Latijnse naam</i> | <i>Nederlandse naam</i> | | |
| Salix alba | knotwilg | 18-20 | 5 |

Knip- Scheerhaag 40 meter:

Het landschapselement 'Knip-Scheerhaag' valt onder het landschapspakket L7 (STILA). Het is een vrijliggende lijnvormig landschapselement, met aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen- en struiken, dat regelmatig wordt geknipt of geschoren.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer:

- Het element is tenminste 25 meter lang en is ten minste 1 meter en ten hoogste 3 meter breed;
- Het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt ofgeschoren en de haag heeft in geschoren toestand een hoogte van minimaal 1 meter;
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. `pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart.

Voor de knip-scheerhaag worden vier planten per meter gebruikt.

| Soort | | Maat | Aantal |
|----------------------|-------------------------|---------|--------|
| <i>Latijnse naam</i> | <i>Nederlandse naam</i> | | |
| Fagus sylvatica | Gewone beuk | 120/150 | 160 |

Beheer Landschappelijke inpassing

Knotboom:

Eens in de vijf jaar moet in de periode 1 november tot en met 15 maart, de wilgentenen teruggesnoeid worden op de knot. Daarbij wordt gelet op de volgende punten:

- Nette rechte zaagwonden.
- Knot blad en zand vrijmaken.

Knip- scheerhaag:

In de periode 1 juni tot en met 15 maart, wordt de knip-scheerhaag ieder jaar geschoren. Daarbij wordt gelet op de volgende punten:

- Strakke lijnen snoeien op gewenste hoogte en breedte van het element.
- Toppen om een dichte structuur van de haag te creëren.

Referentiebeelden



Knotbomen



Knip - Scheerheg



2. Lijst van aan-huis-gebonden-beroepen

In deze toelichting wordt uiteengezet hoe de gemeente Etten-Leur invulling geeft aan de juridische regeling voor aan huis gebonden beroepen/bedrijven.

1. Rechtstreeks toegestane beroepen

De rechtspraak heeft bepaald dat een vrij beroep in overeenstemming is met de functie woondoeleinden. Het uitoefenen van een vrij beroep is dan ook, zonder enige vorm van discussie, een aan huis gebonden beroep, conform de geldende bestemmingsplannen. Maar wat zijn nu 'vrije beroepen'? De Kamer van Koophandel definieert een **vrij beroepsbeoefenaar** als volgt: iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten die in het algemeen op artistiek of academisch/HBO-niveau liggen. Naar aanleiding van de lijst van de Kamer van Koophandel heeft de gemeente Etten-Leur een lijst met beroepen samengesteld:

- adviseur
- advocaat
- accountant/administratieconsulent
- alternatieve genezer
- belastingconsulent
- architect (gebouwen, tuin en landschap, interieur)
- computerservice (systeembouw, analyse, webdesign e.d.)
- decorateur/etaleur
- dierenarts
- edelsmid
- fotograaf/cameraman
- gastouderopvang
- glasblazer
- hondenverzorger (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- illustrator/vormgever
- instrumentenmaker
- interim-medewerker
- internetwinkel (slechts kantoor)
- journalist
- kapper (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- kleermaker/kledinghersteller
- kunstenaar
- lijstenmaker
- makelaar
- manicure (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- masseur (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- medische en paramedische beroepen (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- nagelstyliste (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- notaris
- ontwerper
- organisatieadviseur
- pedicure (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- pottenbakker
- redacteur
- registeraccountant
- reparateur van kleine consumentenartikelen (klokken, tv's, antiek e.d.)
- schoonheidsspecialist/visagist (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- stedenbouwkundige

- strijkservice
- tandarts of tandtechnisch specialist (maximaal één behandelstoel/-tafel)
- tekstverwerker
- theaterbureau
- tolk/vertaler
- uitvaartverzorger
- videobewerker

Alle bovengenoemde beroepen zijn beroepen die rechtstreeks aan huis zijn toegestaan. (mits natuurlijk aan de overige bepalingen uit het bestemmingsplan wordt voldaan, met name de eis dat degene die het beroep uitoefent ook hoofdbewoner van de woning is).

Voorgaande lijst is niet uitputtend bedoeld. Een vergelijkbaar beroep met één van de in de lijst genoemde beroepen is ook rechtstreeks toegestaan.

In het buitengebied is het verder rechtstreeks mogelijk om een klein atelier of kleine galerie aan huis te houden.

2. Overige beroepen en bedrijven

Naast de in onderdeel 1 genoemde beroepen is de gemeente Etten-Leur van mening dat er nog enkele beroepen en bedrijven zijn die, in principe, wanneer deze aan enkele voorwaarden voldoen, ook rechtstreeks in of bij de woning toelaatbaar zijn. Het gaat om de volgende beroepen:

- autorijschool
- bloemschikker
- kleinmeubelmaker/stoffeerder
- cursus/bijscholing/workshop (kleinschalig)

Indien deze beroepen voldoen aan de volgende criteria, dan zijn deze beroepen ook rechtstreeks aan huis toegestaan:

1. er vindt slechts een beperkt cliëntenbezoek aan huis plaats;
2. de werkzaamheden vormen geen overlast voor de omgeving (denk hierbij met name aan geluids- en geuroverlast, overlast van stof en parkeeroverlast) en zijn dan ook passend in een woonomgeving.

- glazenwasser
- schoorsteenveger
- hovenier
- timmerman, loodgieter, installateur, klusjesman, schilder, behanger, stucadoor en dergelijke.

Indien deze beroepen voldoen aan de volgende criteria, dan zijn deze beroepen ook rechtstreeks aan huis toegestaan:

1. er vinden slechts administratie-/kantoorwerkzaamheden aan huis plaats;
2. er vindt slechts zeer beperkte opslag plaats binnen de toegestane vierkante meters voor bijgebouwen;
3. de hoofdwerkzaamheden vinden elders (op locatie) plaats.

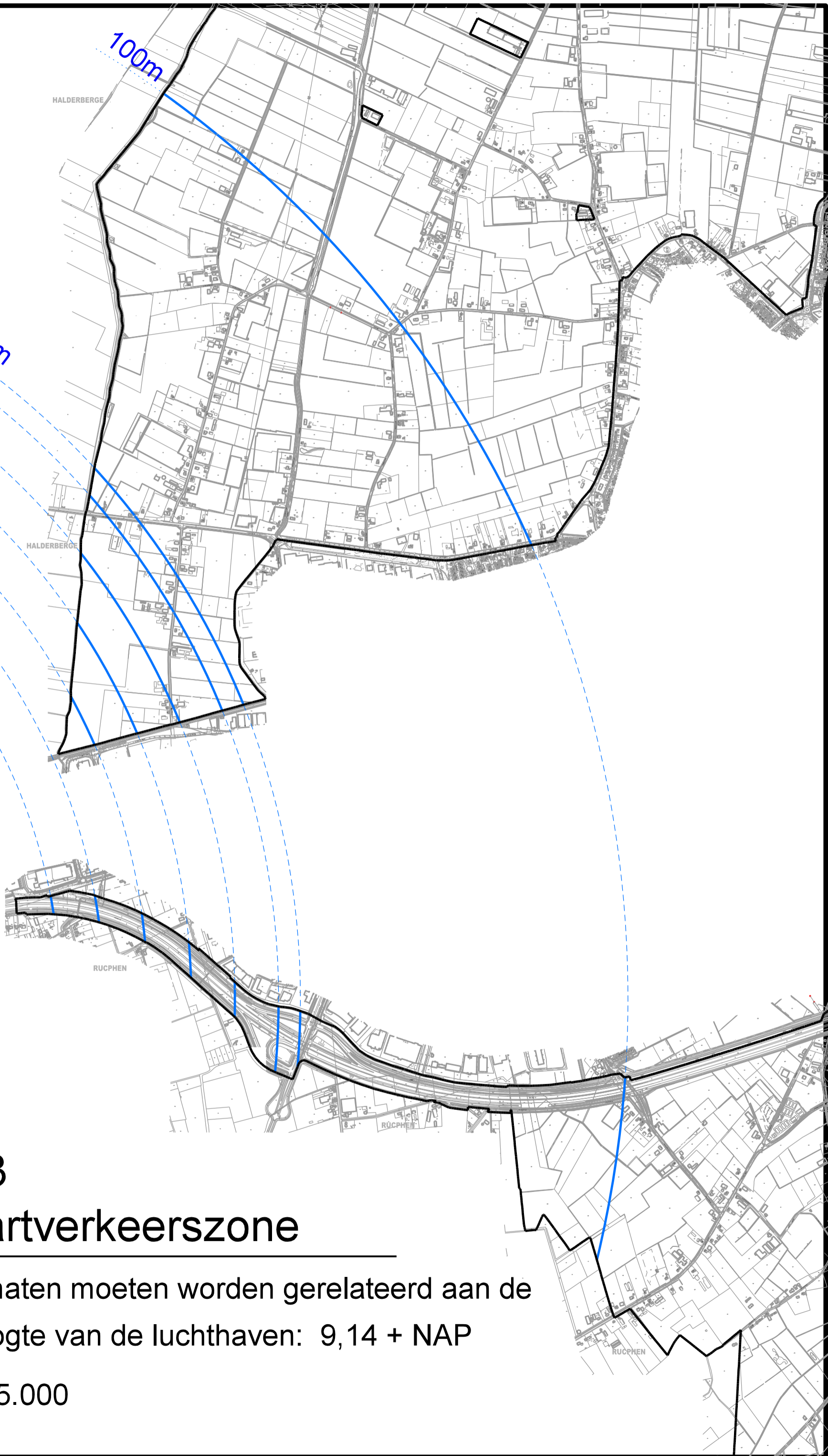
Bovenstaande opsommingen zijn ook niet uitputtend bedoeld. Indien een verzoek niet voorkomt in deze opsommingen, maar gelijk te stellen is aan één van de genoemde beroepen/bedrijven en voldoet aan de bovengenoemde criteria, is het beroep of bedrijf in principe ook rechtstreeks toegestaan in of bij de woning.

3. Welke beroepen/bedrijven vallen in elk geval niet onder een aan huis gebonden beroep?

Het mag duidelijk zijn dat in ieder geval die beroepen/bedrijven die niet voldoen aan de in het bestemmingsplan opgenomen criteria, niet passend zijn bij de woonfunctie en niet passend zijn in de woonomgeving. Maar indien een beroep of bedrijf ook niet binnen onderdeel 1 of 2 te scharen valt, is het beroep of bedrijf ook niet passend bij de woonfunctie en niet passend in een woonomgeving. De volgende beroepen/bedrijven zijn in elk geval niet passend bij de woonfunctie en niet passend in de woonomgeving:

- afhaalgelegenheid voor eten en/of drinken
- autoreparateur
- cateringbedrijf
- fokkerijbedrijf
- groothandel (indien er sprake is van opslag)
- grootmeubelmaker
- koeriersbedrijf
- scooterreparateur
- verzorgende (kapper, schoonheidsspecialiste e.d.) of (para)medische (huisarts, masseur e.d.) beroepen met meer dan één behandelstoel/-tafel
- wasserette/wasserij
- categorie 3-bedrijven conform de lijst van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering'

3. Luchtvaartverkeerzone (kaart)



Bijlage 3

Luchtvaartverkeerszone

Alle hoogtematen moeten worden gerelateerd aan de referentiehoogte van de luchthaven: 9,14 + NAP

Schaal: 1: 25.000

4. Karakteristieke bebouwing

Blikken 9 kleine langgevelboerderij
Boutweg 15 woonhuis
Brakkenstraat 17 langgevelboerderij met Vlaamse schuur
Brakkenstraat 22 Vlaamse schuur
Geerstraat 43 langgevelboerderij met Vlaamse schuur
Goorstraat 3 langgevelboerderij met karschop en Vlaamse schuur
Goorstraat 6 langgevelboerderij met Vlaamse schuur
Haansberg 19 langgevelboerderij met Vlaamse schuur
Haansberg 39 langgevelboerderij met schuur en karschop
Haansberg 41a bakhuisje
Haansberg 43 Vlaamse schuur
Haansberg 102 Vlaamse schuur
Hilsebaan 5 kleine langgevelboerderij
Hilsebaan 131 kleine langgevelboerderij
Hilsebaan 170 – 170a langgevelboerderij
Hoge Bremberg 2 naoorlogse langgevelboerderij
Hoge Bremberg 4 kleine naoorlogse boerderij
Hoge Bremberg 18 langgevelboerderij
Hoge Vaartkant 18 langgevelboerderij
Hoge Vaartkant 20 langgevelboerderij
Hoge Vaartkant 22 kleine naoorlogse boerderij
Hoge Vaartkant 141 kleine langgevelboerderij
Klappenberg 10 langgevelboerderij
Klappenberg 12 langgevelboerderij
Koekoekstraat 3-5 woonhuis
Laakseweg - Lage Donk brug
Liesbosweg 416 langgevelboerderij met bakhuisje
Midden Donk 1 langgevelboerderij
Midden Donk 2 Vlaamse schuur
Midden Donk 6 langgevelboerderij met Vlaamse schuur en bakhuis
Midden Donk 10 langgevelboerderij met Vlaamse schuur en bakhuis
Midden Donk 12 langgevelboerderij
Moerdijkse Postbaan 50 kapel
Moerdijkse Postbaan – Sprundelsebaan kruisbeeld
Naaldstraat 3 langgevelboerderij
Rijsbergseweg o.g. gedenknaald
Rijsbergseweg 55 langgevelboerderij
Slagveld 17 langgevelboerderij
Sprundelsebaan 91 kleine langgevelboerderij
Wildert 58 recreatiewoning
Zeedijk 2 woonhuis met schuur (kop-hals-romp)
Zevenbergseweg 42 langgevelboerderij
Zundertseweg 46 langgevelboerderij met Vlaamse schuur
Zundertseweg 49 langgevelboerderij
Zundertseweg 69 langgevelboerderij met Vlaamse schuur

5. Cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderijen

Rijksmonumenten

Attelakenseweg 4
Bankenstraat 3
Bellendreef 2
Bellendreef 16
Deurnestraat 3
Haansberg 114 - 116
Hoge Bremberg 7
Hoge Bremberg 9
Hoge Bremberg 19
Hoge Bremberg 21
Hoge Vaartkant 110
Lage Bremberg 9
Midden Donk 5
Rijsbergseweg 52
Rijsbergseweg 67
Slagveld 1
Slagveld 8

Gemeentelijke monumenten

Bollenstraat 12
Boutweg 21
Hoge Vaartkant 13
Lage Donk 30
Midden Donk 9

Karakteristieke bebouwing

Blikken 9
Brakkenstraat 17
Geerstraat 43
Goorstraat 3
Goorstraat 6
Haansberg 19
Haansberg 39
Hilsebaan 5
Hilsebaan 131
Hilsebaan 170 – 170a
Hoge Bremberg 2
Hoge Bremberg 4
Hoge Bremberg 18
Hoge Vaartkant 18
Hoge Vaartkant 20
Hoge Vaartkant 22
Hoge Vaartkant 141
Klappenberg 10
Klappenberg 12
Liesbosweg 416
Midden Donk 1
Midden Donk 6
Midden Donk 10
Midden Donk 12
Naaldstraat 3
Rijsbergseweg 55
Slagveld 17
Sprundelsebaan 91
Zevenbergseweg 42
Zundertseweg 46
Zundertseweg 49
Zundertseweg 69

6. Werkomschrijving behoud en herstel

Werkomschrijving behoud en herstel

Vlaamse Schuur Midden Donk 2 te Etten-Leur

Datum: 05-12-2023

III **SCHOENMAKERS** III

Colofon

| | |
|------------------------|---|
| Titel: | Werkomschrijving behoud en herstel Vlaamse schuur Midden Donk 2 te Etten-Leur |
| Opdrachtgever: | A. van Beek Midden Donk 2 4874 LL Etten-Leur |
| Architect: | Schoenmakers Molenzicht 2 4881 BW Zundert Tel: 076-5990340 www.schoenmakersarchitectuur.nl |
| Contactpersoon: | ing. Karlijn van der Rijk-Kuijsters karlijn@schoenmakers-ontwerp.nl |
| Projectnummer: | 221380 |
| Datum: | 05-12-2023 |
| Status: | Definitief |

Inhoudsopgave

| | |
|------------------------------------|----|
| 1. Inleiding..... | 4 |
| 2. Hoofdvorm | 5 |
| 3. Hoofddraagconstructie..... | 6 |
| 4. Dakconstructie | 7 |
| 6. Gevelconstructie | 8 |
| 7. Kozijnen, ramen en deuren | 10 |
| 8. Interieur..... | 11 |

1. Inleiding

De navolgende werkschrijving bevat de behoud en -herstelwerkzaamheden van de Vlaamse schuur aan de Midden Donk 2 te Etten-Leur. De Vlaamse schuur is op dit moment in gebruik als bijgebouw bij de woning op de locatie Midden Donk 2 te Etten-Leur. Om het gebouw te behouden voor de toekomst is het voornemen woonruimte in de schuur te realiseren. Dit rapport is opgesteld om de behoud- en herstelwerkzaamheden te beschrijven zonder dat de cultuurhistorische waarde verloren gaan. In figuur 1 is de luchtfoto aangegeven met daarop de locatie van de Vlaamse schuur. De schuur ligt mijn zijn lengte haaks op de Midden Donk.



Figuur 1 | luchtfoto locatie

2. Hoofdvorm

De schuur aan de Midden Donk is in de 18^e eeuw gebouwd en valt onder het schuurtype Vlaamse schuur. Kenmerkend aan deze schuren is de doorrit over de volledige lengte van de schuur. De doorrit, ook wel de langsdeel genoemd ligt tegen de linker gevel aan. De achterste deeldeuren zijn verwijderd en vervangen door metselwerk in betonsteen. In zowel de voor- als achtergevel liggen/lagen de deuren van de langsdeel terug ten opzichte van de gevel. Hierdoor konden er hogere deuren gecreëerd worden. De Vlaamse schuur heeft 5 traveeën en drie beuken, de deel, de middenbeuk en een zijbeuk

De buitenzijde van de schuur kenmerkend zich met name door het grote schilddak en de lage gepotdekselde en/of gemetselde gevels. De daken en gevels hebben weinig gevelopeningen en krijgen daardoor een gesloten karakter. Het dak van de schuur is geheel bedekt met pannen. Onder de pannen, tussen de sporen is riet aangebracht. Het interieur van de schuur bestaat uit een open ruimte. De vier eikenhouten gebinten zijn geheel zichtbaar en bestaan uit een anker- en dekbalkgebint.

Over het algemeen verkeerd de Vlaamse schuur in redelijke tot matige staat. In onderstaande afbeeldingen is de schuur weergegeven.



Figuur 2 | Straatbeeld voor- en linkerzijgevel



Figuur 3 | straatbeeld voor- en rechterzijgevel

Het voornemen is om woonruimte in de Vlaamse schuur te realiseren. Hiervoor moeten er aanpassingen gedaan worden. Het is van belang dat de karakteristieke kenmerken van de schuur hierbij niet verloren gaan. Uitgangspunten hierbij zijn:

- De deeldeuren in de achtergevel terug aanbrengen.
- De langsdeel gebruiken als open ruimte zodat de doorrit zichtbaar blijft.
- De open ruimte en maatvoering van de Vlaamse schuur moet in een deel van het gebouw beleefbaar blijven.
- Het aanbrengen van nieuwe daglichtopeningen tot een minimum beperken en op een manier aanbrengen zo dat het gesloten karakter van de Vlaamse schuur behouden blijft.
- Nieuwe wanden loshouden van de bestaande eikenhouten draagconstructie. Dit op een wijze dat de houten draagconstructie als geheel beleefbaar en zichtbaar blijft in het interieur.

3. Hoofddraagconstructie

De constructie van de Vlaamse schuur is een traditionele eikenhouten gebintconstructie. Hij bestaat uit 4 houten anker- en dekbalkgebinten. De kap bestaat uit een sporenkap, gedragen door vier houten schaarspanten. De spanten, gordingen en sporen zijn van naaldhout.



Figuur 4 | hoofddraagconstructie



Figuur 5 | Jaartal

De spant- en kapconstructie is van een redelijke kwaliteit. Bij de middelste 2 gebinten zijn de overstekende ankerbalken afgebroken. In het verleden zijn deze hersteld met een bovenliggende houten en stalen balk welke met stalen stroppen is verstevigd. De anker balken dienen gerestaureerd te worden. Toe te passen hout conform bestaande afmetingen en houtsoort. Deze onderdelen worden zo toegepast dat ze niet detoneren met de bestaande constructie. Verder worden de gebinten nauwkeurig nagelopen.

Verspreid over de schuur zijn de spanten, gordingen en sporen plaatselijk ingerot en aangetast door houtworm. De kapconstructie is enigszins vervormd waardoor enkele gevels bovenaan naar buiten wijken. De houtworm wordt bestreden door geen gespecialiseerd bedrijf. Vervolgens worden de slechte delen van de kapconstructie vervangen conform bestaande afmetingen en houtsoort. Deze onderdelen worden zo toegepast dat ze niet detoneren met de bestaande constructie. Tijdens de restauratie wordt de kapconstructie opnieuw gericht.

Nieuwe en te herstellen verbindingen worden bevestigd door middel van een authentieke pen en gat verbinding. Mocht deze verbinding niet toereikend zijn dan kan de verbinding gemaakt worden door middel van een door en door boutverbinding. De bout zelf zal verzonken aanbrengen, hierop een houten prop aanbrengen in de vorm van een authentieke houten pen geklemd en verlijmd.

De gebintstijlen staan in de huidige situatie op een betonnen poer. Door de gewicht toename van het dak (zie dakconstructie) zullen de poeren naar alle waarschijnlijkheid verstevigd moeten worden. De vloer zal ter plaatse van de gebintstijlen verwijderd worden. Op voldoende diepte en met voldoende afmetingen wordt een nieuwe verbrede betonpoer aangebracht. Op de betonpoer wordt vervolgens met metselwerk de poer verder opgemetseld. Het metselwerk zal opgetrokken worden uit stenen passend bij de tijd van de bouw van de schuur. Tijdens de verbouwing worden de gebintstijlen gestut.

In de huidige situatie is de schuur voorzien van een cementvloer. Deze vloer vertoont scheuren en is ongelijk, de vloer is ook niet geïsoleerd. Voor de gewenste nieuwe functie (wonen) van de schuur is het noodzakelijk om de buitenschil te isoleren. Dit om een energiezuinig en comfortabel binnenklimaat te creëren. Daarom wordt de oude vloer verwijderd en wordt er een nieuwe betonvloer aangebracht op deze zal een bouwfolie en isolatielaag aangebracht worden. De isolatielaag bestaat uit harde drukvaste isolatieplaten. Bovenop deze isolatie komt vervolgens de dekvloer met vloerverwarming.

4. Dakconstructie

Zoals in bij spant- en kapconstructie beschreven bestaat de kapconstructie uit een sporenkap. Tussen de sporen is riet aangebracht en de kap is gedekt met rode oud Hollandse dakpannen. De panbedekking is van een matige kwaliteit. Meerdere pannen en hoekkepervorsten zijn gebroken, beschadigd en geschilferd. De panlatten en het riet tussen de sporen zijn plaatselijk ingerot. De vernageling van de panlatten is ernstig verroest. De huidige buitenschil van de Vlaamse schuur is niet geïsoleerd. Voor de gewenste nieuwe functie (wonen) van de schuur is het noodzakelijk om de buitenschil te isoleren. Dit om een energiezuinig en comfortabel binnenklimaat te creëren.

De dakpannen worden afgehaald en later herlegd, slechte pannen worden vervangen conform de bestaande pannen. De kapconstructie wordt opnieuw gericht en hersteld. Om dit te kunnen doen wordt het riet verwijderd en de sporen worden gedemonteerd. Bij het opnieuw aanbrengen van de sporen worden slechte sporen vervangen conform de huidige houtmaten en houtsoort. Op de sporen worden vervolgens geïsoleerde dakplaten aangebracht. Vervolgens worden er nieuwe panlatten aangebracht en de bestaande pannen. Het dakpakket zal door de isolatie in zijn totaliteit dikker worden, ongeveer 20 cm. De dakhelling en zeeg in het dakvlak zal gelijk blijven aan het bestaande dakvlak.

Om voor de nieuwe functie voldoende daglicht in de verblijfruimtes te creëren zullen enkele dakramen aangebracht worden. Het is van belang dat dit tot een minimum beperkt zal worden. De dakramen rechthoekig uitvoeren, bij voorkeur op zijde welke niet vanaf de straatzijde zichtbaar zijn. Bij plaatsing van de dakramen rekening houden met de constructie van de Vlaamse schuur, bijvoorbeeld dakramen plaatsen symmetrisch tussen twee gebinten.

6. Gevelconstructie

De gevels zijn deels in metselwerk en deels in hout met een gemetselde plint uitgevoerd. Het metselwerk is uitgevoerd in een rode steen in kruisverband met platvol voegwerk. In de rechterzijgevel zijn oude varkensdeurtjes dichtgemetseld. De oude deuropening in de achtergevel is dichtgezet met betonsteen. De houtengevels bestaan deels uit potdekseldelen en deels uit rabatdelen. De huidige buitenschil van de Vlaamse schuur is niet geïsoleerd. Voor de gewenste nieuwe functie (wonen) van de schuur is het noodzakelijk om de buitenschil te isoleren. Dit om een energiezuinig en comfortabel binnenklimaat te creëren.



Figuur 6 | Voorgevel



Figuur 7 | Rechterzijgevel



Figuur 8 | Achtergevel



Figuur 9 | Linkerzijgevel

Het metselwerk in de rechterzijgevel en de plint onder de houten gevels is van een redelijke kwaliteit, de achtergevel is van slechte kwaliteit. De gevels vertonen enkele zetscheuren en het voegwerk is slecht. De achtergevel wijkt bovenaan circa 20 cm uit. Het voegwerk wordt volledig vervangen als bestaand. Het metselwerk waar nodig scheuren herstellen en ingemetseld ankerwerk ontroesten en behandelen. De achtergevel wordt gedeeltelijk opnieuw opgemetseld. Stenen zo veel mogelijk hergebruiken, nieuw aan te brengen stenen conform kleur, afmetingen en materiaal bestaand. De fundering onder de gevels nalopen en waar nodig herstellen en/of verbeteren. De gemetselde gevels en plint zijn niet geïsoleerd. Aan de binnenzijde worden geïsoleerde houtskeletbouw voorzetwanden aangebracht. De wanden worden afgewerkt naar wens van de opdrachtgever.

De houten gevels, de voor- en linkerzijgevel, zijn van een matige kwaliteit. De wandschoren, rabat- en potdekseldelen zijn plaatselijk ingerot en beschadigd. De linkerzijgevel wijkt bovenaan circa 30 cm naar buiten. Voor het herstel worden alle houten gevels vervangen door nieuwe potdekseldelen. Het stijl- en regelwerk

van de wandconstructie opnieuw richten en waar nodig herstellen conform bestaand. Op het stijl- en regelwerk een dampopen waterkerende folie aanbrengen tussen de houten stijlen en de potdekseldelen. Vervolgens wordt de ruimte tussen de stijlen opgevuld met een zachte isolatie. Vanuit de binnenzijde worden de stijlen voorzien van een dampdichte folie. De wanden worden vervolgens afgewerkt naar wens van de opdrachtgever.

7. Kozijnen, ramen en deuren

De gevels zijn voorzien van diverse gevelopeningen en bestaan uit opgeklampte houten (dubbele) deuren en betonnen/houten raamopeningen. De raamopeningen zijn van een redelijke kwaliteit, de houten opgeklampte deuren zijn matig van kwaliteit. Deze zijn plaatselijk ingerot en beschadigd. De grote deeldeuren zijn uitgezakt, zwak en klemmen op de cementvloer.

Voor de nieuwe functie (wonen) van de schuur is het wenselijk meer daglicht binnen te creëren. Hiervoor worden zoveel mogelijk de bestaande gevelopeningen gebruikt, bij voorkeur terugliggend. Nieuwe houten kozijnen zonder raamverdeling worden geplaatst achter de bestaande deuropeningen. De bestaande opgeklampte deuren zullen dan vervolgens in vaanstand worden gezet. De deeldeuren in de achtergevel worden terug aangebracht, het metselwerk wordt hier verwijderd. Het aanbrengen van nieuwe gevelopening tot een minimum beperken zodat het gesloten karakter van de Vlaamse schuur beleefbaar blijft. Verblijfsruimtes waar daglicht gewenst is zo positioneren dat ze gebruik kunnen maken van bestaande gevel openingen.

Het advies is om noodzakelijke nieuwe gevelopeningen zo vorm te geven dat ze zo veel mogelijk weg vallen. Bijvoorbeeld door het raamkozijn een grote negge te geven en hier voorlans horizontale houten lamellen te plaatsen welke in vorm, kleur en afmetingen overeen komen met de potdekseldelen. Op deze manier zijn de nieuwe gevelopeningen ondergeschikt aan de bestaande gevelopeningen.

Bestaande houten deuren worden zoveel mogelijk hergebruikt en zo nodig (gedeeltelijk) vervangen conform bestaand. Bestaand hang- en sluitwerk wordt gereinigd, gestraald, eventueel gerepareerd en opnieuw gespoten in de huidige kleur.

8. Interieur

Het interieur van de Vlaamse schuur bestaat uit een open ruimte, de aanblik van het interieur wordt vooral bepaald door de houten draagconstructie. De bestaande houten draagconstructie blijft volledig gehandhaafd en de balken zullen zichtbaar blijven in de nieuw te realiseren woning. De indeling voor de woning dient op een manier gerealiseerd te worden dat het karakter van de schuur goed zichtbaar en behouden blijft. Nieuwe wanden 'los' van de bestaande houten constructie plaatsen, zo dat kolommen en balken vrij blijven.

Door de langsdeur konden karren door de schuur heen rijden. Voor de beleving van het historische karakter is het van belang dat de deur zichtbaar blijft in de schuur. Deze ruimte dient dan ook voor het zicht vrij te blijven.