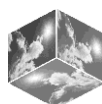
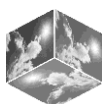


Bijlage 1 Regels met wijzigingen zichtbaar

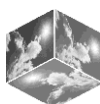




Regels

Inhoudsopgave

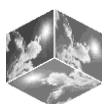
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begripsomschrijvingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	17
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	18
Artikel 3	Agrarisch	18
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden	26
Artikel 5	Bedrijf	37
Artikel 6	Bedrijf – Nutsvoorziening	43
Artikel 7	Bos	45
Artikel x	Cultuur en ontspanning	48
Artikel 8	Gemengd	52
Artikel 9	Groen	55
Artikel 10	Horeca	57
Artikel 11	Maatschappelijk	61
Artikel 12	Natuur	63
Artikel 13	Recreatie	65
Artikel 14	Sport	71
Artikel 15	Verkeer	73
Artikel 16	Verkeer - Verblijfsgebied	75
Artikel 17	Water	77
Artikel 18	Water - Vaarweg	79
Artikel 19	Wonen	80
Artikel 20	Leiding – Riool	92
Artikel 21	Waarde - Archeologie	94
Artikel 22	Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed	97
Artikel 23	Waterstaat - Waterbergend rivierbed	101
Artikel 24	Waterstaat - Waterkering	103
Artikel 25	Waterstaat - Waterlopen	105
Hoofdstuk 3	Algemene regels	106
Artikel 26	Anti-dubbeltelbepaling	106
Artikel 27	Algemene bouwregels	107



Artikel 28	Algemene gebruiksregels	109
Artikel 29	Algemene aanduidingsregels	111
Artikel 30	Algemene afwijkingsregels	116
Artikel 31	Algemene wijzigingsregels	119
Artikel 32	Algemene procedureregels	120
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels		121
Artikel 33	Overgangsrecht	121
Artikel 34	Slotregel	122

Bijlagen behorende bij de Regels

Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Werken en werkzaamheden
Bijlage 3	Gemeentelijke archeologische beleidskaart
Bijlage 4	Landschapsplan Elzenstraat 16-16a
Bijlage 5	Landschapsplan Eindweg 17
Bijlage 6	Landschapsplan Riethorsterweg 10a
Bijlage 7	Landschapsplan Elzenstraat 14a



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Mookerplas e.o., 1e herziening' met identificatienummer NL.IMRO.0944.BPMOOKERPLASEO2016-VA01 van de gemeente Mook en Middelaar.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aanduiding

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

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aanlegsteiger

Een bouwwerk, niet zijnde beschoeiingen, kennelijk bedoeld voor het afmeren/aanleggen van vaartuigen.

1.6 Abiotische waarde

De waarde, die een gebied ontleent aan het voorkomen van bijzondere aardkundige en hydrologische verschijnselen en/of processen.

1.7 Afhankelijke woonruimte

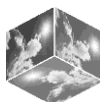
Een gedeelte in een hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk dat voor andere vormen van woongebruik, niet zijnde zelfstandige bewoning, deels afhankelijk is van de voorzieningen in het hoofdgebouw.

1.8 Agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden en/of fokken van dieren.

1.9 Agrarisch bedrijf, grondgebonden

Een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond.



1.10 Agrarisch bedrijfsgebouw

Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

1.11 Agrarische bedrijfswoning

Een woning, krachtens het plan toegestaan binnen een agrarisch bouwvlak, en kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is.

1.12 Agrarisch bouwvlak

Een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan bebouwing met een hoofdgebouw of bij elkaar behorende gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf is toegestaan.

1.13 Agrarische waarden

De waarden, die rechtstreeks verband houden met de mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige, agrarische bodem- en/of bedrijfsexploitatie.

1.14 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten in het verleden.

1.15 ASVV

Een door de CROW uitgebracht boek met aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen. Het bevat aanbevelingen op alle mogelijke terreinen betreffende wegen binnen de bebouwde kom vanaf planvoorbereiding tot en met onderhoud, zoals dwarsprofielen, parkeervoorzieningen, verkeerdrempels, etc.

1.16 Bebouwing

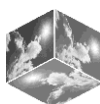
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.17 Bebouwingsoppervlak

De oppervlakte van het bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel van het bouwvlak, dat ten hoogste met gebouwen (kassen en warenhuizen daaronder niet begrepen) mag worden bebouwd.

1.18 Bed & breakfast

Een kleinschalige bedrijfsmatige overnachtingsaccommodatie voor toeristisch-recreatieve doeleinden, welke gericht is op een kortdurend verblijf en het serveren van ontbijt, gevestigd in of bij de (agrarische) woning van de bewoner die tevens eigenaar is en wordt geëxploiteerd gerund door de bewoner. De bewoner is tijdens het nachtverblijf aanwezig.



1.19 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de bedrijfsactiviteiten.

1.20 Bedrijfsgebouw

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.21 Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, te bewonen door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of het terrein in overeenstemming met de bestemming.

1.22 Beroepsmatige activiteiten aan huis

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn **beperkte** omvang in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Detailhandel is niet toegestaan, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de beroepsactiviteiten.

1.23 Bestaand

Bestaand gebruik en bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dat krachtens een voor dat tijdstip verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning in uitvoering is of in uitvoering kan worden genomen.

1.24 Bestaand aanwezig legaal gebruik

Hieronder wordt verstaan het gebruik ingevolge een ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan reeds onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.

1.25 Bestemmingsgrens

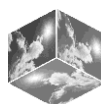
De grens van een bestemmingsvlak.

1.26 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 Bezoekerscentrum

een centrum met informatie over het bedrijf waarbij het is gevestigd.



1.28 Bosbouwkundige waarde

De aan een gebied toegekende waarde vanwege zijn houtproductiefunctie in samenhang met een natuur-, landschappelijke en/of recreatieve functie.

1.29 Botenhelling

Een natuurlijke dan wel geconstrueerde helling aan het water waardoor boten en schepen in en uit het water worden gelaten en die tevens ten behoeve van onderhoud aan de boten kan worden gebruikt.

1.30 Bouwen

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

1.31 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.32 Bouwperceel

Een aangesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.33 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.34 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.35 Bouwwerk

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

1.36 Bijbehorend bouwwerk

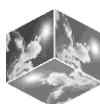
Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, waaronder tevens begrepen een overkapping.

1.37 Burgerwoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, te bewonen door (het huishouden van) een persoon die geen relatie heeft met een eventueel ter plaatse gevestigd bedrijf.

1.38 Cafeteria

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van voor



consumptie, al dan niet ter plaatse, bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken.

1.39 Camperplaats

Een standplaats voor maximaal één camper of kampeerauto.

1.40 Caravan

Een al dan niet uitklapbare wagen of voertuig, onder welke benaming ook aangeduid, die uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en die bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grote afstanden, als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien deze wagen of dit voertuig wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt hij voor de toepassing van dit plan aangemerkt als caravan.

~~x.xx — Contour, winterbed van de Maas~~

~~Omtreklijn die een gebied begrenst waarbinnen een beschermingsniveau geldt, dat overeenkomt met de waterhoogte bij een langs de rivier geplaatste kilometerraai en optredend bij een overstroming met een herhalingsijd van 1:50 of 1:250 (d.w.z. een kans op overschrijding van eens per 50 of 250 jaar).~~

1.41 Cultuurhistorische waarden

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

1.42 Dagrecreatie

Vorm van recreëren die zich beperkt tot één dag (zonder overnachting), dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld kamperen en dergelijke waarbij men zich voor meerdere dagen van huis begeeft.

1.43 Dakkapel

Uitspringend dakraam dat op het dakvlak van een gebouw wordt aangebracht.

1.44 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop of te huur of in lease aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.45 Dorpswinkel

Een kleinschalige en ondergeschikte vorm van detailhandel ten behoeve van de maatschappelijke functie.



1.46 Escortbedrijf

De natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overigen).

1.47 Evenement

Een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek, kunst, hobby, tuin, vrije tijd en sociaal-cultureel vlak.

1.48 Extensieve recreatie

Die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

1.49 Extensiveringsgebied intensieve veehouderij

Een gebied zoals aangeduid in het Reconstructieplan waarbinnen uitbreiding wonen of natuur het primaat heeft en waarbinnen uitbreiding van een bouwvlak voor een intensieve veehouderij en nieuwvestiging van een intensieve veehouderij binnen een nieuw bouwvlak of binnen een bouwvlak waar voorheen géén intensieve veehouderij was gevestigd (omschakeling) niet mogelijk is.

1.50 Familieaccommodatie

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, bestemd voor recreatief gebruik door meer dan één persoon waarin gemeenschappelijk gebruik wordt gemaakt van keuken en verblijfsruimten.

1.51 Gebouw

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

1.52 Geurgevoelig object

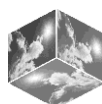
Een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en dat daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

1.53 Groepskampeerterrein

Terrein of een deel van een terrein met ten minste wasgelegenheid en toiletten, waarop kan worden overnacht in kampeermiddelen en/of trekkershutten, waarbij sprake is van een organisatie met een sociale, culturele, educatieve of wetenschappelijke doelstelling dan wel overnachting door deelnemers aan eenzelfde (sport)evenement.

1.54 Hoekwoning

Woning die met een zijkant is gericht naar de openbare weg.



1.55 Hoofdgebouw

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

1.56 Hooimijt

Een van oorsprong agrarisch bouwwerk zonder wanden met een beweegbaar dak oorspronkelijk bedoeld voor de opslag van stro of hooi.

1.57 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf. Hieronder wordt niet verstaan: een coffeeshop, automaten-/speelhal dan wel seksinrichting. De volgende categorieën kunnen worden onderscheiden:

- horeca, categorie 1:

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt;

- horeca, categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood-, broodjeszaak, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie- en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkel, restaurant;

- horeca, categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen;

Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

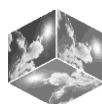
- horeca, categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren:

Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning);

- horeca, categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van



nachtverblijf.

Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

1.58 Hotel/pension

Een horecabedrijf, waarin nachtverblijf wordt verstrekt en maaltijden voor gebruik ter plaatse alsmede alcoholvrije of alcoholhoudende dranken; de nadruk ligt echter op het verstrekken van nachtverblijf. Hieronder vallen tevens vakantieappartementen.

1.59 Hout- en sierteelt

De bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe omgevingsvergunning is verleend van de melding- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet.

1.60 Intensieve veehouderij

Een bedrijf met in hoofdzaak een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die gericht is op het bedrijfsmatig houden van dieren in stallen en/of hokken zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren.

Wanneer wordt gesproken over intensieve veehouderij wordt in principe bedoeld op het hebben van een bedrijfsmatige tak van eenden, kalkoenen, kippen, konijnen, parelhoenders, pelsdieren, stieren voor roodvleesproductie, varkens, vleeskalveren en vleeskuikens. Melkveehouderij wordt niet als intensieve veehouderij beschouwd.

1.61 Jachthaven

Haven met de daarbij behorende grond waarbij overwegend gelegenheid wordt gegeven tot het aanleggen, afmeren of afgemeerd houden van pleziervaartuigen, waarbij tevens ondergeschikte activiteiten als detailhandel, reparatie en horeca zijn toegelaten.

1.62 Kampeermiddel

Een tent, een tentwagen, een kampeerauto, camper of een caravan; enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,

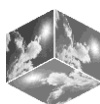
één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.63 Kampeerplaats

Een standplaats voor maximaal een kampeermiddel.

1.64 Kampeerterrein

Terrein of een deel van een terrein met ten minste vijftientig toeristische slaapplekken en met ten minste wasgelegenheid en toiletten, waarop kan worden overnacht in tenten, toercaravans, kampeerauto's, stacaravans, tenthuisjes of trekkershutten.



1.65 Kantine

Een verblijfsruimte waar tegen vergoeding drank- en etenswaren worden verstrekt, gericht op de reguliere gebruikers van de sportvoorziening.

1.66 Kas

Een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten.

1.67 Kas, tijdelijk

Kas die gedurende een beperkte periode, die afhankelijk is van de teelt en maximaal zes maanden per jaar bedraagt, mag worden opgericht ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt, boomteelt, fruitteelt, bloementeelt, sierplantenteelt en/of bloembollenteelt. De kas is eenvoudig te monteren en te demonteren en heeft een verplaatsbare fundering. De montage- en demontagetijd staat in bedrijfseconomisch opzicht in relatie tot de beperkte exploitatietijd.

1.68 Kiosk

Een gebouw, al dan niet met een (gebouwd) terras, van beperkte omvang, veelal geplaatst in de openbare ruimte, waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het ter plaatse aan passanten tegen vergoeding verstrekken van eenvoudige etenswaren en dranken en andere producten zoals souvenirs, kranten, tijdschriften, bloemen en planten, rookwaren, e.d.

1.69 Kleinschalig kampeerterrein

Terrein of een deel van een terrein met maximaal vijftientig toeristische slaapplekken en met ten minste wasgelegenheid en toiletten, waar kan worden overnacht in tenten, toercaravans, kampeerauto's ~~stacaravans of~~ tenthuisjes ~~of trekkershutten~~.

1.70 Kleinschalige toeristische verblijfseenheid

Een accommodatie voor kleinschalige bedrijfsmatige verblijfsmogelijkheden voor toeristisch-recreatieve doeleinden, welke gericht is op een verblijf met een beperkte duur door steeds wisselende gasten, gevestigd in of bij de (agrarische) woning van de bewoner die tevens eigenaar is en wordt gerund door de bewoner.

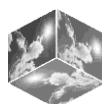
kookstudio

1.71 Kookstudio

Een natuurlijke- of rechtspersoon die zijn bedrijf maakt van het verlenen van culinaire diensten en/of het daarvoor ter beschikking stellen van materialen, ruimten, met alle daarbij behorende werkzaamheden en diensten.

1.72 Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving

Aanvulling op de Structuurvisie Mookerplas en omgeving waarin een nadere gemeentelijke uitwerking wordt gegeven van het Limburgs kwaliteitsmenu, vastgesteld door de raad van de gemeente Mook en Middelaar d.d. 19 april 2012.



1.73 Landschappelijke waarde

De aan een gebied toegekende waarde, die wordt bepaald door de aanwezigheid van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de niet-levende en levende natuur (met inbegrip van de mens).

1.74 Maasheggen

Een landschap en keten van natuurgebieden in de uiterwaarden van de Maas waarbij het landschap is verdeeld in een groot aantal kleine percelen die van elkaar zijn gescheiden door meidoorn- en sleedoornheggen. De heggen dienen vooral als perceelscheiding en veekering, maar helpen ook bij het buiten houden van roofdieren en het opvangen van slib bij hoog water.

1.75 Maatschappelijk

Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening.

1.76 Mantelzorg

Het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.77 Natuurwaarde

De aan een gebied toegekende waarde, die bepaald wordt door het voorkomen van planten en dieren die zichzelf onder invloed van klimaat, geomorfologie, bodemkundige en waterhuishoudkundige gesteldheid en al dan niet beïnvloed door menselijke aanwezigheid, instandhouden.

1.78 Nevengeschied

Activiteit die gelijk kan worden gesteld met de hoofdactiviteit.

1.79 Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenkwekerijen, sommige viskwekerijen en sommige wormenkwekerijen.

1.80 Niet-riviergebonden activiteit

Activiteiten binnen het stroomvoerend rivierbed die niet als een riviergebonden activiteit worden aangemerkt.

1.81 Normaal onderhoud en beheer

Werken/werkzaamheden die periodiek dienen te worden uitgevoerd ter instandhouding van de binnen een gebied aanwezige functies en waarden.



1.82 Ondergeschikt

In aard en omvang of functioneel, ruimtelijk en/of architectonisch opzicht ten dienste van een hoofdfunctie/gebouw. In geval er onduidelijkheid is over ondergeschikt zijn van een activiteit kan een externe deskundige hierover advies geven.

1.83 Onderkomens

Voor verblijf geschikte - al dan niet aan de bestemming onttrokken - voer- en vaartuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten.

1.84 Overkapping

Een **bijbehorend bouwwerk** zonder eigen wanden dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent, waaronder begrepen een carport.

1.85 Paardenbak

Een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen.

1.86 Paardenhouderij

Een agrarisch verwant bedrijf voor het stallen van paarden en pony's alsmede gebruik van paarden ten behoeve van recreatie en sport (mensgericht).

1.87 Patiowoning

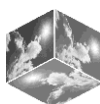
Een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door de gevels van belendende, dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing.

1.88 Peil

- Voor bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
- Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.
- Indien in of op het water wordt gebouwd: **de gemiddelde waterhoogte van het wateroppervlak.**

1.89 Permanente bewoning

Indien één of meerdere personen een woning al dan niet tijdelijk gebruiken als (hoofd)verblijf in de zin van artikel 1:10 BW - zoals dat geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan - dan wel anderszins gebruiken voor niet-recreatieve doeleinden.



1.90 Plattelandswoning

Een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die wordt bewoond door een niet functioneel met het bedrijf verbonden derde (een en ander als bedoeld in artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

1.91 POL

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen.

1.92 Productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of hersteld, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.93 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding, daaronder begrepen straatprostitutie.

x.xx — Reconstructieplan

~~Het Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg, vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg d.d. 5 maart 2004, waarmee een aanzet wordt gegeven voor de versterking van de economische en sociale vitaliteit van het landelijke gebied en voor de verbetering van de omgevingskwaliteit. Daarnaast wordt de veterinaire veiligheid door het aanleggen van varkensvrije zones verbeterd.~~

1.94 Recreatiewoning

Een gebouw, niet zijnde woonkeet, caravan, caravanbouwwerk of ander bouwsel op wielen, bestemd om uitsluitend door één of meerdere personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond, met dien verstande dat er sprake is van een wisselende bewoning.

1.95 Relatie (aanduiding)

Een op de verbeelding opgenomen lijn met de aanduiding 'relatie', die de verbinding aangeeft tussen twee of meer onderling niet aaneengesloten bouwvlakken, die tezamen worden aangemerkt als zijnde één bouwvlak. Daarbij geldt dat de opgenomen aanduidingen op de verbeelding gelden voor het gehele bouwvlak en mogen aanduidingen niet worden gecumuleerd, tenzij in de regels of op de verbeelding anders wordt bepaald.

1.96 Riviergebonden activiteiten

Onder riviergebonden activiteiten wordt verstaan:

- a. de aanleg of wijziging van de waterstaatkundige functies;
- b. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veiligere afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
- c. de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales;



- d. de realisatie van natuur;
- e. de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden;
- f. de winning van oppervlaktedelfstoffen.

1.97 Schuilgelegenheid

Overdekte ruimte, aan maximaal drie zijden omsloten door wanden, waarvan het hobbydier/de hobbydieren gebruik moet(en) kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter.

1.98 Seksinrichting

De 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 seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.99 Stacaravan

Een onderkomen, onder welke benaming ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen dat niet duurzaam met de aarde is verbonden en dat door de aanwezigheid van een chassis, dissel, assen- en wielensetel over een korte afstand naar een vaste standplaats kan worden vervoerd, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. De eis van vervoerbaarheid impliceert ook dat de stacaravan niet onbepaald van afmetingen kan zijn: er geldt een maximale breedte en bouwhoogte van 4.50 meter en respectievelijk 3.40 meter. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan. Voorts dient dit onderkomen niet uit verschillende elementen te bestaan die eerst van elkaar dienen te worden losgekoppeld, **alvorens** transport mogelijk is.

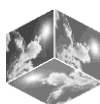
1.100 Standplaats

Een vaste plaats, niet zijnde de markt, gelegen op of aan de weg, of aan een openbaar water dan wel op een andere al dan niet met enige beperking voor het publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen locatie waar vanuit c.q. waar vanaf een voertuig, een kraam of een tafel of enig ander middel in de uitoefening van de handel goederen te koop danwel diensten worden aangeboden of waar anderszins goederen uitgesteld worden c.q. zijn om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te geven danwel diensten aan te bieden.

Een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats bestemd voor het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel het aanbieden van diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel. Inclusief bijbehorend meubilair waaronder terrassen, statafels, parasols en afvalbakken.

1.101 Standplaats (toeristisch)

Een al dan niet afgescheiden gedeelte van een kampeerterrein bedoeld voor de plaatsing van een kampeermiddel.



1.102 Stikstofemitterende bouwwerken

Gebouwen en bouwwerken voor het houden en huisvesten van landbouwhuisdieren, installaties voor het opslaan, verwerken en bewerken van mest en/of biomassa, mestplaten en mestsilos.

1.103 Streekeigen producten

In hoofdzaak op menselijke consumptie gerichte producten die op het eigen bedrijf of in de regio zijn geteeld en op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf of in de regio zijn verwerkt of bewerkt.

1.104 Stroomvoerend winterbed

De gronden die bij extreem hoge afvoer van de rivier de Maas onder water staan en die een stroomvoerende functie moeten kunnen vervullen en die worden begrensd door het zomerbed en de op de verbeelding aangegeven begrenzing die gebaseerd is op het gebied dat stroomvoerend is.

1.105 Teeltondersteunende constructie of -voorziening (permanent)

Voorzieningen/constructies inclusief containervelden met als doel het gewas te forceren tot meer groei en/of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel het vervroegen als het verlaten van de teelt ten opzichte van normale open teelt en/of het beschermen van het gewas tegen weersinvloeden, ziekten en plagen hetgeen leidt tot een betere kwaliteit van het product. De teeltondersteunende voorzieningen dienen ter ondersteuning van de vollegrondsteelt. Deze constructies of voorzieningen kunnen zowel hoog als laag zijn.

Een hoge teeltondersteunende voorziening is een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde met een bouwhoogte van 1,50 meter of hoger.

Een lage teeltondersteunende voorziening is een bouwwerk, geen gebouw zijnde met maximale bouwhoogte van 1,50 meter of een andere voorziening.

1.106 Tent

Een in hoofdzaak uit textiel of daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor dag- en/of nachtverblijf.

1.107 Theetuin

Een aan de hoofdfunctie ondergeschikt horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholvrije dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren. Het accent ligt op de verkoop van alcoholvrije drank.

1.108 Tijdelijke teeltondersteunende constructie of -voorziening

Overkapping is maximaal 6 maanden of korter in het jaar aanwezig (al dan niet in een aaneengesloten periode). Voorbeelden van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn:

- acryldoek
- folie
- hagelnetten
- insectengaas



- plastic tunnels
- regenkappen
- schaduwhallen

1.109 Toename Stikstof/ammoniakemissie

Daarvan is sprake indien vanaf en vanuit het bouwvlak en de bij het desbetreffende bedrijf behorende mestplaten de emissie N/ha/jaar meer bedraagt dan op basis van vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan is vergund. Indien een inrichting ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet beschikt over vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 de feitelijk bestaande stikstofemissie ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.110 Ventplaats

Locatie waar in de uitoefening van de handel op of aan de weg of aan een openbaar water, aan een huis danwel op een andere - al dan niet met enige beperking - voor het publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats goederen te koop mogen worden aangeboden, mogen worden verkocht of afgegeven danwel diensten mogen worden aangeboden.

1.111 Veldschuur

Een van oorsprong agrarisch bouwwerk gekenmerkt door ongelijke goothoogten en een asymmetrische kap dat maximaal aan 3 zijden is omsloten door wanden.

1.112 Verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan 'Mookerplas e.o.' bestaande uit de verbeelding 211x03375 en legenda.

1.113 Verenigingsleven

Totaal van activiteiten van verenigingen, clubs en dergelijke in het kader van het door de leden gezamenlijk verwezenlijken van een (in de statuten) bepaald doel van de betreffende vereniging zonder dat hieraan commerciële belangen ten grondslag liggen.

1.114 Voorgevel

Gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.115 Voorgevelrooilijn

Een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.



x.xxx — Verwevingsgebied

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

1.116 Waterhuishoudkundig

Met betrekking tot de aanwezigheid van (natuurlijke) bronnen, kwel of natuurlijke stroming.

1.117 Waterkering

Elke natuurlijke of kunstmatige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt.

1.118 Waterkeringbeheerder

De instantie die de waterkering exploiteert.

1.119 Weg

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

1.120 Woning

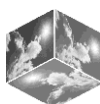
Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.

1.121 Zomerbed

De oppervlakte die bij gewoon hoog zomerwater door de rivier wordt ingenomen.

1.122 Zorgappartement

Appartement, gelieerd aan een zorginstelling, waarin personen met een zorgindicatie, min of meer zelfstandig wonen en waarbij zij zorg en andere diensten afnemen van de zorginstelling.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 De inhoud van een bouwwerk

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

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 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.

2.6 De breedte van een bouwwerk

De afstand tussen de ene zijkant van een bouwwerk tot de andere zijkant.

2.7 De diepte van een bouwwerk

De afstand tussen de voorgevel en de achtergevel.

~~x.x De hoogte van een windturbine~~

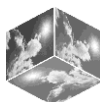
~~Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.~~

2.8 Afstand tot de bouwperceelsgrens

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

2.9 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', wonen in een bedrijfswoning;
- d. verkoop van zelf voortgebrachte of streekeigen producten als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximale oppervlakte van 100 m²;
- e. instandhouding van het oppervlaktewater;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

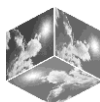
Voor het bouwen ~~van gebouwen en~~ bouwwerken, ~~geen gebouwen zijnde~~, gelden de aanwijzingen op de verbeelding alsmede de volgende bepalingen:

3.2.1 Algemeen

- a. ~~Gebouwen en~~ Bouwwerken, ~~geen gebouwen zijnde~~, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. Per bouwvlak is één agrarisch bedrijf toegestaan.
- c. Buitenopslag, paardenbakken en tijdelijke en permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.
- d. In afwijking van het bepaalde onder c. zijn hagelnetten ook buiten het bouwvlak toegestaan, waarbij het niet is toegestaan de hagelnetten aan de randen van de percelen met hagelnetten, tot aan de grond te laten doorlopen.
- e. De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens moet tenminste 5 meter bedragen;
- f. De oppervlakte van stikstofemitterende bouwwerken mag per agrarisch bedrijf ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van onderhavige bestemmingsplan feitelijk bestaande legale oppervlakte bedragen.

3.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

- a. Binnen het bouwvlak mogen ten behoeve van een bestaand grondgebonden bedrijf gebouwen ~~en bijbehorende bouwwerken~~ worden opgericht.
- b. De goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen ~~en bijbehorende bouwwerken~~ mag respectievelijk ten hoogste 6 meter en 10 meter bedragen.
- c. De bouwhoogte van hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen bedraagt maximaal 4 meter.
- d. De bouw van ondersteunende kassen bij volwaardige grondgebonden bedrijven is toegestaan tot een maximum van 750 m².



3.2.3 Bedrijfswoning

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning per bouwvlak is toegestaan.
- b. De inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 650 m³ bedragen, met uitzondering van bestaande langgevelboerderijen waarbij de bestaande inhoud maximaal is toegestaan.
- c. Bestaande bedrijfswoningen die een inhoud hebben van meer dan 650 m³, mogen ~~door de eigenaar/gebruiker~~ worden vervangen door een woning van dezelfde omvang, mits gesitueerd binnen hetzelfde bouwvlak.
- d. De goothoogte van de bedrijfswoning mag ten hoogste 6 meter bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 9 meter.
- e. De woning moet worden afgewerkt met kap, waarvan de dakhelling ten minste 12° en ten hoogste 45° bedraagt.
- f. De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 80 m² en de goothoogte niet meer dan 3 meter.
- g. De bestaande legale situering van de bedrijfswoning ten opzichte van de weg is toegestaan.
- h. De afstand van de gebouwen tot aan de perceelsgrenzen moet ten minste 5 meter bedragen.

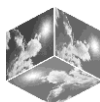
3.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde een overkapping), mag ten hoogste bedragen:
 1. erfafscheidingen maximaal 2 meter;
 2. kunst-, voeder-, mest- en vergistingssilo's maximaal 12 meter;
 3. sleufsilos maximaal 3 meter;
 4. mestbassins maximaal 2 meter;
 5. lichtmasten maximaal 8 meter;
 6. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 5 meter.~~De hoogte van buitenopslag ten hoogste 4 meter mag bedragen.~~
- b. Op de gronden gelegen voor de voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd.
- c. De maximale omvang van een buitenrijbaan (paardenbak) mag ten hoogste 20 x 80 meter bedragen. Een overdekte rijbaan of paardrijhal voor paardrijactiviteiten is niet toegestaan.

3.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder tevens wordt verstaan landschappelijke inpassing;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;



- e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 c. voor het toestaan van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien is aangetoond dat binnen het bouwvlak het oprichten van de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet mogelijk is dan wel niet effectief is.
- b. De tijdelijke teeltondersteunde voorzieningen worden landschappelijk ingepast.
- c. Een duurzame tegenprestatie op basis van het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving wordt geleverd, indien het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving van toepassing is.
- d. De tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mogen niet meer dan 6 maanden in het jaar aanwezig zijn en dienen na de teelt opgeruimd en van het veld verwijderd te worden.
- e. Vooraf is schriftelijk advies ingewonnen bij de regionale kwaliteitscommissie.
- f. Indien de gronden zijn gelegen binnen de dubbelbestemming **Waterstaat - Waterbergend rivierbed**, dient vooraf een advies van Rijkswaterstaat te zijn ingewonnen.

3.4.2 Afdekken met plat dak

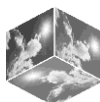
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 e. voor het afwerken van de bedrijfswoning met plat dak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De toegestane goot- en bouwhoogte worden niet overschreden.
- b. Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.
- c. De omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.4.3 Verhogen bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.4 a. voor het verhogen van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 15 meter.
- b. Er wordt aandacht besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.



3.4.4 Vergroten oppervlakte stikstofemitterende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 f. voor het verhogen van de oppervlakte van stikstofemitterende bouwwerken binnen het bouwvlak, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:

- a. De stikstofemissie zoals op basis van vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan is vergund neemt niet toe. Indien een richting ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet beschikt over vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 mag de feitelijk bestaande stikstofemissie niet toenemen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

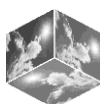
- a. wonen, anders dan bedoeld in artikel 3.1 sub c;
- b. beroepsmatige activiteiten aan huis voorzover meer dan 70 m² van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten aan huis;
- c. bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- d. detailhandel, met uitzondering van de verkoop van streekeigen producten zoals bepaald in 3.1 sub d;
- e. een intensieve veehouderij;
- f. kamperen;
- g. buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- h. paardenbakken buiten het bouwvlak;
- i. buitenopslag buiten het bouwvlak;
- j. buitenopslag ten behoeve van beroepsmatige activiteiten aan huis;
- k. het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de huisvesting van landbouwhuisdieren/dieren is slechts toegestaan indien de stikstofemissie niet toeneemt zoals op basis van vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan is vergund. Indien een inrichting ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet beschikt over vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 mag de feitelijk bestaande stikstofemissie niet toenemen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5 c. voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten aan huis in de (bedrijfs)woning of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. medewerking bij activiteiten die vallen onder de meldings- of vergunningplicht van de Wet milieubeheer wordt slechts verleend, indien de nadelige gevolgen op woon- en leefomgeving worden gereduceerd;

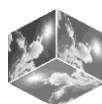


- c. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- d. het bedoelde gebruik door de hoofdbewoner(s) dient te worden uitgeoefend;
- e. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- f. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- g. de bedrijfsactiviteiten aan huis beperkt zijn tot categorie 1 en 2 bedrijven/bedrijfsactiviteiten conform de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1;
- h. reclame-uitingen worden bevestigd aan de voorgevel en beperkt zijn tot een afmeting van maximaal 0,5 m²;
- i. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- j. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten aan huis maximaal 70 m² van het de (bedrijfs)woning en/of een bijbehorend bouwwerk hiervoor mag worden aangewend;
- k. buitenopslag ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten aan huis niet is toegestaan.

~~x.x.x — Kleinschalig kamperen~~

~~Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5 sub f. voor het toestaan van kleinschalig kamperen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:~~

- ~~a. — het betreft niet meer dan 25 kampeermiddelen;~~
- ~~b. — de gronden zijn niet gelegen binnen de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur';~~
- ~~c. — de gronden zijn gelegen binnen het agrarisch bouwvlak dan wel op maximaal 50 meter vanaf het agrarisch bouwvlak;~~
- ~~d. — voorzieningen ten behoeve van het kleinschalige kampeerterrein dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd en wel binnen de bestaande bebouwing dan wel bebouwing die op grond van de bouwregels is toegestaan;~~
- ~~e. — het kleinschalige kampeerterrein moet landschappelijk worden ingepast;~~
- ~~f. — parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;~~
- ~~g. — de ontwikkeling mag geen onevenredige afbreuk doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische)bedrijven en woningen;~~
- ~~h. — het betreft uitsluitend kampeermiddelen welke gericht zijn op toeristisch kamperen. Chalets, stacaravans of trekkershutten zijn niet toegestaan;~~
- ~~i. — het recreatief verblijf vindt uitsluitend plaats in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober.~~



3.7 Wijzigingsbevoegdheid

~~x.x.x Vergroting bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden bedrijf~~

~~Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak voor een grondgebonden bedrijf te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:~~

- ~~a. De uitbreiding dient uit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk te zijn.~~
- ~~b. De oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot tot 1,5 ha.~~
- ~~c. Op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;~~
- ~~d. De uitbreiding is milieuhygiënisch aanvaardbaar.~~
- ~~e. De bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast.~~
- ~~f. Er dient een duurzame tegenprestatie op grond van het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving plaats te vinden;~~
- ~~g. Advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.~~

3.7.1 Vormverandering bouwvlak

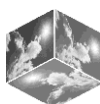
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van een aanpassing van de vorm van een bouwvlak de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Vormverandering van het bouwvlak voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van de huisvesting van landbouwhuisdieren is slechts toegestaan, indien de stikstofemissie niet toeneemt zoals op basis van vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan is vergund. Indien een inrichting ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet beschikt over vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 mag de feitelijk bestaande stikstofemissie niet toenemen.
- b. Vormverandering is noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering.
- c. De oppervlakte van het bouwvlak na wijziging is niet vergroot.
- d. De gronden liggen niet ter plaatse van de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur'.
- e. Op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
- f. Er dient een duurzame tegenprestatie op grond van het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving plaats te vinden;
- g. Aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

~~x.x.x Oprichten tweede bedrijfswoning~~

~~Burgemeester en wethouders kunnen toestaan dat een tweede bedrijfswoning wordt opgericht, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:~~

- ~~a. Er dient een duurzame tegenprestatie op basis van het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving te worden geleverd.~~
- ~~b. Er dient een onderbouwd bedrijfsontwikkelingsplan te worden aangeleverd.~~



- ~~c. De ontwikkeling past binnen het POL en het reconstructieplan.~~
- ~~d. Er dient aandacht te worden besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.~~

3.7.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

~~Er dient een duurzame tegenprestatie op basis van het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving te worden geleverd.~~

- a. Het aantal woningen maximaal 2 mag bedragen.
- b. De ontwikkeling past binnen het POL en het reconstructieplan.
- c. De bodemgesteldheid geschikt is voor het beoogde gebruik.
- d. Er dient aandacht te worden besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

x.x.x Wro-zone - wijzigingsgebied 2

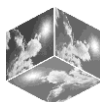
Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2' wijzigen in de bestemming 'Recreatie', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- ~~a. De gronden zijn niet gelegen binnen een agrarisch bouwvlak.~~
- ~~b. Een financieel-economische onderbouwing wordt bijgevoegd.~~
- ~~c. Er dient aandacht te worden besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.~~
- ~~d. Er dient een duurzame tegenprestatie op basis van het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving te worden geleverd.~~
- ~~e. Maximaal 30% van de als 'Agrarisch' bestemde gronden mag gewijzigd worden.~~
- ~~f. De gronden mogen niet grenzen aan huidige recreatiewoningen.~~
- ~~g. De gronden worden landschappelijk ingepast.~~

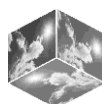
3.7.3 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' wijzigen in de bestemming 'Recreatie', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De gronden zijn niet gelegen binnen een agrarisch bouwvlak.
- b. De gronden worden aangewend voor een gebruik voor verblijfsrecreatie.
- c. Een financieel-economische onderbouwing wordt bijgevoegd.
- d. Er dient aandacht te worden besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.



- e. Maximaal 35% van de gronden mogen worden bebouwd.
- f. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m.
- g. Detailhandel en horeca, met uitzondering van horeca ten behoeve van een kantine, zijn niet toegestaan.

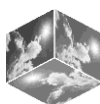


Artikel 4 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', een bestaande intensieve veehouderij;
- d. instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. instandhouding van het oppervlaktewater;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. wonen in een bedrijfswoning, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', waar geen bedrijfswoning is toegestaan;
- h. verkoop van zelf voortgebrachte of streekeigen producten als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximale oppervlakte van 100 m² uitsluitend binnen het bouwvlak;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast', een bed & breakfast;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis', een bedrijf aan huis;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling', een caravanstalling met een oppervlakte van maximaal 1.150 m²;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', een kleinschalig kampeerterrein, met dien verstande dat overeenkomstig de aanduiding 'maximum aantal kampeerplaatsen' ter plaatse het maximum aantal kampeermiddelen 15 bedraagt;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', een parkeerterrein;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - uitrit', is parkeren niet toegestaan;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – sanitaire voorzieningen', een sanitaire voorzieningen ten behoeve van de recreatieve functie;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - slakkenwekerij', een slakkenwekerij;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hondentrimsalon', een hondentrimsalon;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - standplaats', is een standplaats dan wel ventplaats toegestaan;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - voorzieningen ten behoeve van kamperen', voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - mantelzorg', inwoning op basis van mantelzorg;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning', wonen in een plattelandswoning;
- v. waterhuishoudkundige voorzieningen.



4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van ~~gebouwen en~~ bouwwerken, ~~geen gebouwen zijnde~~, gelden de aanwijzingen op de verbeelding alsmede de volgende bepalingen:

4.2.1 Algemeen

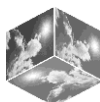
- a. ~~Gebouwen en~~ Bouwwerken, ~~geen gebouwen zijnde~~, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. Per bouwvlak is één agrarisch bedrijf toegestaan.
- c. Buitenopslag, paardenbakken en tijdelijke en permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.
- d. In afwijking van het bepaalde onder c. zijn hagelnetten ook buiten het bouwvlak toegestaan, waarbij het niet is toegestaan de hagelnetten aan de randen van de percelen met hagelnetten, tot aan de grond te laten doorlopen.
- e. De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens moet tenminste 5 meter bedragen;
- f. De oppervlakte van stikstofemitterende bouwwerken mag per agrarisch bedrijf ten hoogste de ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan feitelijk bestaande legale oppervlakte bedragen.

4.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

- a. Binnen het bouwvlak mogen ten behoeve van een grondgebonden bedrijf gebouwen en bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een bestaande intensieve veehouderij of slakkenkwekerij mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' respectievelijk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - slakkenkwekerij' worden opgericht.
- b. De goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen respectievelijk ten hoogste 6 meter en 10 meter bedragen.
- c. De bouwhoogte van hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen bedraagt maximaal 4 meter.
- d. De bouw van ondersteunende kassen bij volwaardige grondgebonden bedrijven is toegestaan tot een maximum van 750 m².

4.2.3 Bedrijfswoning

- a. Eén bedrijfswoning per bouwvlak is toegestaan, tenzij de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met het getal 2 respectievelijk 3 is opgenomen. In dat geval zijn twee respectievelijk drie bedrijfswoningen toegestaan.
- b. De inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 650 m³ bedragen, met uitzondering van bestaande langgevelboerderijen waarbij de bestaande inhoud maximaal is toegestaan.
- c. Bestaande bedrijfswoningen die een inhoud hebben van meer dan 650 m³, mogen door de eigenaar/gebruiker worden vervangen door een woning van dezelfde omvang, mits gesitueerd binnen hetzelfde bouwvlak.
- d. De goothoogte van de bedrijfswoning mag ten hoogste 6 meter bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 9 meter.
- e. De woning moet worden afgewerkt met kap, waarvan de dakhelling ten minste 12° en



ten hoogste 45° bedraagt.

- f. De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 80 m² en de goothoogte niet meer dan 3 meter.
- g. De bestaande legale situering van de bedrijfswoning ten opzichte van de weg is toegestaan.
- h. De afstand van de gebouwen tot aan de perceelsgrenzen moet ten minste 5 meter bedragen.

4.2.4 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde een overkapping), mag ten hoogste bedragen:
 - 1. erfafscheidingen maximaal 2 meter;
 - 2. kunst-, voeder-, mest- en vergistingssilo's maximaal 12 meter;
 - 3. sleufsilos maximaal 3 meter;
 - 4. mestbassins maximaal 2 meter;
 - 5. lichtmasten maximaal 8 meter;
 - 6. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 5 meter.

~~De hoogte van buitenopslag ten hoogste 4 meter mag bedragen.~~
- b. Op de gronden gelegen voor de voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd.
- c. De maximale omvang van een buitenrijbaan (paardenbak) mag ten hoogste 20 x 60 meter bedragen. Een overdekte rijbaan of paardrijhal bij paardrijactiviteiten is niet toegestaan.

4.3 **Nadere eisen**

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 **Afwijken van de bouwregels**

4.4.1 *Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 c. voor het toestaan van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien is aangetoond dat binnen het bouwvlak het oprichten van de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet mogelijk is dan wel niet effectief is.



- b. De tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen worden landschappelijk ingepast.
- c. Een duurzame tegenprestatie op basis van het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving wordt geleverd, indien het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving van toepassing is.
- d. De tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mogen niet meer dan 6 maanden in het jaar aanwezig zijn en dienen na de teelt opgeruimd en van het veld verwijderd te worden.
- e. Vooraf is schriftelijk advies ingewonnen bij de regionale kwaliteitscommissie.
- f. De gronden zijn niet gelegen binnen dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed'.
- g. Indien de gronden zijn gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed', dient vooraf een advies van Rijkswaterstaat te zijn ingewonnen.

4.4.2 Afdekken met plat dak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 e. voor het afwerken van de bedrijfswoning met plat dak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De toegestane goot- en bouwhoogte worden niet overschreden.
- b. Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.
- c. De omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.4.3 Verhogen bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

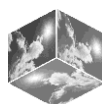
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4 a. voor het verhogen van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 15 meter.
- b. Er wordt aandacht besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

4.4.4 Vergroten oppervlakte stikstofemitterende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 f. voor het verhogen van de oppervlakte van stikstofemitterende bouwwerken binnen het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarde:

- a. De stikstofemissie zoals op basis van vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan is vergund neemt niet toe. Indien een richting ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet beschikt over vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 mag de feitelijk bestaande stikstofemissie niet toenemen.



4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast'

Een bed & breakfast ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' dient aan de volgende regels te voldoen:

- a. de bed & breakfast dient te worden opgericht binnen bestaande bebouwing;
- b. de bed & breakfast is ondergeschikt aan de (agrarische) hoofdfunctie wonen;
- c. de ontwikkeling mag geen onevenredige afbreuk doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
- d. de bed & breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige wooneenheid. Binnen de bed & breakfast is geen keukeninrichting toegestaan. Bestaande keukeninrichting binnen de bed & breakfast voorziening zal moeten worden verwijderd;
- e. de bed & breakfastaccommodatie mag maximaal 4 kamers bevatten. De totale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70m². Een kamer dient een minimale oppervlakte te hebben van 12 m², exclusief sanitaire ruimte;
- f. bed & breakfastvoorzieningen mogen maximaal aan 8 personen tegelijkertijd verblijf bieden voor een beperkte aaneengesloten periode van gebruik (maximaal 1 week);
- g. overnachting in verband met verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden arbeid is niet toegestaan;
- h. de ontwikkeling mag niet leiden tot een onaanvaardbare toename van verkeers- en parkeerdruk;
- i. indien een bed & breakfast gevestigd wordt in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dient tenminste 1 gevel van dit gebouw binnen een afstand van 25 meter van de agrarische bebouwing te staan;
- j. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

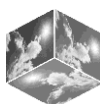
4.5.2 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hondentrimsalon'

Een hondentrimsalon ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hondentrimsalon', dient aan de volgende regels te voldoen:

- a. de agrarische functie blijft als hoofdfunctie behouden;
- b. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hondentrimsalon' zijn de bedrijfsactiviteiten beperkt tot een hondentrimsalon;
- d. reclame-uitingen worden bevestigd aan de voorgevel en zijn beperkt tot een afmeting van maximaal 0,5 m²;
- e. er vindt geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten;
- f. maximaal 70 m² van de woning en/of een bijbehorend bouwwerk wordt voor het bedrijf aan huis aangewend;
- g. buitenopslag ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten is niet toegestaan.

4.5.3 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - mantelzorg'

Inwoning op basis van mantelzorg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - mantelzorg', dient aan de volgende regels te voldoen:



- a. mantelzorg vindt plaats bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de (bedrijfs)woning heeft. Het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de afhankelijke woonruimte in of aan het hoofdgebouw voor de hulpbehoevende of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- b. maximaal 70 m² van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt ten behoeve van de mantelzorg;
- c. mantelzorg is alleen toegestaan in een afhankelijke woonruimte;
- d. het gebruik wordt beëindigd en de aangebrachte voorzieningen worden verwijderd, zodra de noodzaak van mantelzorg niet meer aan de orde is.

4.5.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. wonen, anders dan:
 - 1. in een bedrijfswoning zoals bedoeld in artikel 4.1 sub g;
 - 2. inwoning op basis van mantelzorg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - mantelzorg';
 - 3. wonen door een niet functioneel met het bedrijf verbonden derde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning';
- b. beroepsmatige activiteiten aan huis voorzover meer dan 70 m² van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten aan huis;
- c. bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- d. detailhandel, met uitzondering van:
 - 1. de verkoop van streekeigen producten zoals bepaald in 4.1 sub h;
 - 2. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - standplaats';
- e. een intensieve veehouderij, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- f. kamperen;
- g. buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- h. paardenbakken buiten het bouwvlak.
- i. buitenopslag buiten het bouwvlak;
- j. buitenopslag ten behoeve van beroepsmatige activiteiten aan huis;
- k. het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de huisvesting van landbouwhuisdieren/dieren is slechts toegestaan indien de stikstofemissie niet toeneemt zoals op basis van vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan is vergund. Indien een inrichting ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet beschikt over vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 mag de feitelijk bestaande stikstofemissie niet toenemen.



4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

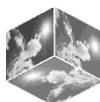
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.4 c. voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten aan huis in **de (bedrijfs)woning** of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. medewerking bij activiteiten die vallen onder de meldings- of vergunningplicht van de Wet milieubeheer wordt slechts verleend, indien de nadelige gevolgen op woon- en leefomgeving worden gereduceerd;
- c. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- d. het bedoelde gebruik door de hoofdbewoner(s) dient te worden uitgeoefend;
- e. het niet betreft zodanig 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 ruimten;
- f. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- g. de bedrijfsactiviteiten aan huis beperkt zijn tot categorie 1 en 2 bedrijven/bedrijfsactiviteiten conform de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1;
- h. reclame-uitingen worden bevestigd aan de voorgevel en beperkt zijn tot een afmeting van maximaal 0,5 m²;
- i. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- j. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten aan huis maximaal 70 m² van **de (bedrijfs)woning** en/of een bijbehorend bouwwerk hiervoor mag worden aangewend;
- k. **buitenopslag ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten aan huis niet is toegestaan.**

4.6.2 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.4 f. voor het toestaan van kleinschalig kamperen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft niet meer dan 25 kampeermiddelen;
- b. de gronden zijn niet gelegen binnen de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur';
- c. de gronden zijn gelegen binnen het agrarisch bouwvlak dan wel op maximaal 50 meter vanaf het agrarisch bouwvlak;
- d. voorzieningen ten behoeve van het kleinschalige kampeerterrein dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd en wel binnen de bestaande bebouwing dan wel bebouwing die op grond van de bouwregels is toegestaan;
- e. het kleinschalige kampeerterrein moet landschappelijk worden ingepast;
- f. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- g. de ontwikkeling mag geen onevenredige afbreuk doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische)bedrijven en woningen;
- h. het betreft uitsluitend kampeermiddelen welke gericht zijn op toeristisch kamperen. Chalets, stacaravans of trekkershutten zijn niet toegestaan;



- i. het recreatief verblijf vindt uitsluitend plaats in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober.

4.6.3 Bezoekerscentrum

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - slakkenkwekerij' een bezoekerscentrum ten dienste van de slakkenkwekerij toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de slakkenkwekerij als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren;
- c. het niet betreft zodanig 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 ruimten;
- d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd de verkoop van zelfvoortgebrachte of streekeigen producten als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximale oppervlakte van 100 m² uitsluitend binnen het bouwvlak ;
- f. ten behoeve van het bezoekerscentrum maximaal 150 m² van de bebouwing hiervoor mag worden aangewend.
- g. er geen horeca mag plaatsvinden, anders dan inherent aan het bezoekerscentrum.

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

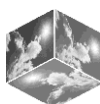
4.7.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen aan andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m²;
- b. het verbreden, graven, uitdiepen en/of verleggen van waterlopen;
- c. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, **scheuren**, ophogen of egaliseren;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
- f. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben;

indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. bij de beoordeling van de werken en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in bijlage 2, getoetst;
2. het bevoegd gezag kan voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige



aanwijzen.

4.7.2 Uitzonderingen

Het verbod van 4.7.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. van zodanig geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen aantasting van de aanwezige waarden plaatsvindt;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

4.8.1 Vergroting bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij

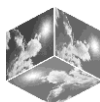
Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak van een bestaande intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', vergroten, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. De gronden liggen niet ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij'.
Uitbreiding is uitsluitend mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.
- b. Vergroting van het bouwvlak voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van de huisvesting van landbouwhuisdieren is slechts toegestaan, indien de stikstofemissie niet toeneemt zoals op basis van vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan is vergund. Indien een inrichting ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet beschikt over vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 mag de feitelijk bestaande stikstofemissie niet toenemen.
- c. De uitbreiding dient uit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk te zijn.
- d. De oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal 1,5 ha binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.
- e. Op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.
- f. De uitbreiding is milieuhygiënisch aanvaardbaar.
- g. De bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast.
- h. Er dient een duurzame tegenprestatie op grond van het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving plaats te vinden.
- i. Er wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

4.8.2 Vergroting bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak voor een grondgebonden bedrijf te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Vergroting van het bouwvlak voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van de huisvesting van landbouwhuisdieren is slechts toegestaan, indien de stikstofemissie niet toeneemt



zoals op basis van vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan is vergund. Indien een inrichting ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet beschikt over vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 mag de feitelijk bestaande stikstofemissie niet toenemen.

- b. De uitbreiding dient uit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk te zijn.
- c. De oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal 1,5 ha.
- d. Op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.
- e. De uitbreiding is milieuhygiënisch aanvaardbaar.
- f. De bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast.
- g. Er dient een duurzame tegenprestatie op grond van het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving plaats te vinden.
- h. Er wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

4.8.3 *Vormverandering bouwvlak*

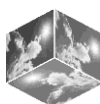
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van een aanpassing van de vorm van een bouwvlak de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Vormverandering van het bouwvlak voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van de huisvesting van landbouwhuisdieren is slechts toegestaan, indien de stikstofemissie niet toeneemt zoals op basis van vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan is vergund. Indien een inrichting ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet beschikt over vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 mag de feitelijk bestaande stikstofemissie niet toenemen.
- b. Vormverandering is noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering.
- c. De oppervlakte van het bouwvlak na wijziging is niet vergroot.
- d. De gronden liggen, indien het een intensieve veehouderij betreft, niet ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij'.
- e. De gronden liggen niet ter plaatse van de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur'.
- f. Op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.
- g. Er dient een duurzame tegenprestatie op grond van het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving plaats te vinden.
- h. Aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

4.8.4 *Oprichten tweede bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen toestaan dat een tweede bedrijfswoning wordt opgericht, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er dient een duurzame tegenprestatie op basis van het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving te worden geleverd.



- b. Er dient een onderbouwd bedrijfsontwikkelingsplan te worden aangeleverd, waaruit de noodzaak van een tweede bedrijfswoning blijkt.
- c. Er dient aandacht te worden besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

4.8.5 *Wijzigen naar bestemming Natuur*

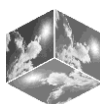
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Natuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De gronden zijn gelegen binnen de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur'.
- b. De agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd.
- c. Natuurontwikkeling zal plaatsvinden.
- d. Overtollige bebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft.
- e. De gronden zijn verworven door een erkende/gecertificeerde natuurbeherende instantie.

4.8.6 *Wijzigen naar bestemming Wonen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het hergebruik van een legale agrarische bedrijfswoning als burgerwoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er is een legale bedrijfswoning aanwezig. Indien meerdere bedrijfswoningen aanwezig zijn, worden deze ook omgezet in Wonen.
- b. Het agrarisch bedrijf is beëindigd.
- c. Er mag uitsluitend in de voormalige bedrijfswoning worden gewoond.
- d. Een duurzame tegenprestatie op basis van het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving wordt geleverd, indien het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving van toepassing is.
- e. Op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.
- f. De bodemgesteldheid is geschikt voor het beoogde gebruik.
- g. Er dient aandacht te worden besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.



Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

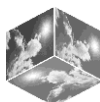
- a. categorie 1 en 2 bedrijven/bedrijfsactiviteiten conform de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1, ~~met dien verstande dat tevens bedrijven zijn toegestaan die specifiek zijn aangeduid als onderstaand;~~
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf', uitsluitend een garagebedrijf;
~~ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - champignonkwekerij', een champignonkwekerij;~~
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - isolatiebedrijf', uitsluitend een isolatiebedrijf;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kunststofverwerkend bedrijf', uitsluitend een kunststofverwerkend bedrijf;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij', uitsluitend een meubelmakerij en inpandige opslag van goederen ten behoeve van de meubelmakerij;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf en wegebouw', uitsluitend een transportbedrijf en wegebouw;
~~wonen in bedrijfswoning, met dien verstande dat per bedrijf maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;~~
- g. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', uitsluitend een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg;
- h. ~~wonen in bedrijfswoning, met dien verstande dat per bedrijf maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;~~
- i. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging', voorzieningen ten behoeve van waterberging;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van ~~gebouwen en~~ bouwwerken, ~~geen gebouwen zijnde~~, gelden de aanwijzingen op de verbeelding alsmede de volgende bepalingen:

5.2.1 Algemeen

- a. Bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak.
- b. Per bouwvlak is één bedrijf toegestaan.
- c. Het bouwvlak mag voor 80% worden bebouwd, tenzij ter plaatse door middel van de aanduiding:
 1. 'maximum bebouwingspercentage (%)' een maximaal aan te houden bebouwingspercentage is aangeduid;
 2. 'maximum bebouwingspercentage terrein (%)' een maximaal aan te houden bebouwingspercentage voor het bebouwen van het bestemmingsvlak is aangeduid.
- d. De minimale afstand tot de aan de wegzijde gelegen perceelsgrens bedraagt 10 meter.
- e. De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens moet ten minste 5 meter bedragen.



5.2.2 *Bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken*

- a. Voor bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte 5 meter respectievelijk 8 meter. In afwijking van het voorgaande zijn:
1. indien bij een bestaande goot- en/of bouwhoogte die hoger is, de bestaande goot- en/of bouwhoogte maximaal toegestaan;

5.2.3 *Bedrijfswoning*

- a. Per bestemmingsvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. In afwijking van het voorgaande zijn:
1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met het getal 2 twee bedrijfswoningen toegestaan;
- b. De inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 650 m³ bedragen.
- c. Bestaande bedrijfswoningen die een inhoud hebben van meer dan 650 m³, mogen door de eigenaar/gebruiker worden vervangen door een woning van dezelfde omvang, mits gesitueerd binnen hetzelfde bouwvlak.
- ~~De bedrijfswoning dient gesitueerd te zijn op de bestaande fundering.~~
~~De bestaande legale situering van de bedrijfswoning ten opzichte van de weg is toegestaan.~~
- d. De afstand van de gebouwen tot aan de perceelsgrenzen moet ten minste 5 meter bedragen.
- e. De goothoogte van de bedrijfswoning mag ten hoogste 6 meter bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 9 meter.
- f. De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 80 m² en de goothoogte niet meer dan 3 meter.
- g. De woning moet worden afgewerkt met kap, waarvan de dakhelling ten minste 12° en ten hoogste 45° bedraagt.

5.2.4 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde een overkapping), mag ten hoogste 10 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen en overkappingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 4 meter mag bedragen.
- ~~De maximale oppervlakte van een overkapping mag niet meer dan 25 m² bedragen.~~
~~De hoogte van buitenopslag ten hoogste 4 meter mag bedragen.~~
- b. Op de gronden gelegen voor de voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd.

5.3 **Nadere eisen**

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;



- e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

5.4.1 Situering bedrijfswoning op andere locatie

Situering van de bedrijfswoning op een andere locatie is, in afwijking van het bepaalde in 5.2.3 d. toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er is sprake van een akoestische en/of stedenbouwkundige verbetering.
- b. Herbouw vindt plaats ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- c. De nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de geurhinderwetgeving.

5.5 Specifieke gebruiksregels

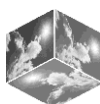
5.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG), tenzij voorzien van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- c. detailhandel, met uitzondering van:
 1. detailhandel ondergeschikt aan en ten dienste van het verkooppunt motorbrandstoffen met een maximale bruto winkelvloeroppervlakte van 150 m²;
 2. productiegebonden detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij' tot een vloeroppervlakte van maximaal 10% van de bestaande bedrijfsbebouwing;

~~beroepsmatige activiteiten aan huis voorzover meer dan 70 m² van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten aan huis;~~

~~bedrijfsmatige activiteiten aan huis;~~
- d. horeca;
- e. seksinrichtingen;
- f. kamperen;
- g. buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- h. paardenbakken;
- i. stallingsmogelijkheden ten behoeve van paarden;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij':
 1. een machineruimte met een oppervlakte groter dan 225 m²;
 2. het plaatsen en in gebruik hebben van machines binnen een afstand van 30 meter van woningen van derden.



5.5.2 Toegestaan gebruik

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij' is het gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. fase 1 van het landschapsplan dat als bijlage 4 onderdeel uitmaakt van deze regels, is uitgevoerd op 9 juli 2016 en zal als zodanig in stand worden gehouden;
- b. de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein zijn aangebracht.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

~~x.x.x Bedrijfsmatige activiteiten aan huis~~

~~Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.5 e. voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten aan huis in de (bedrijfs)woning of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:~~

- ~~a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;~~
- ~~b. medewerking bij activiteiten die vallen onder de meldings- of vergunningplicht van de Wet milieubeheer wordt slechts verleend, indien de nadelige gevolgen op woon- en leefomgeving worden gereduceerd;~~
- ~~c. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;~~
- ~~d. het bedoelde gebruik door de hoofdbewoner(s) dient te worden uitgeoefend;~~
- ~~e. het niet betreft zodanig 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 ruimten;~~
- ~~f. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;~~
- ~~g. de bedrijfsactiviteiten aan huis beperkt zijn tot categorie 1 en 2 bedrijven/bedrijfsactiviteiten conform de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1;~~
- ~~h. reclameuitingen worden bevestigd aan de voorgevel en beperkt zijn tot een afmeting van maximaal 0,5 m²;~~
- ~~i. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;~~
- ~~j. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten aan huis maximaal 70 m² van het hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk hiervoor mag worden aangewend.~~

5.6.1 Omschakeling van bedrijf naar ander type bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 b t/m i en de nieuwvestiging van een ander kleinschalig niet-agrarisch bedrijf toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De functie bedraagt maximaal een categorieaanduiding van 1 of 2, zoals aangegeven in bijlage 1.
- b. De functie mag geen milieuhygiënische belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven met zich meebrengen.
- c. De nieuwe functie belast de verkeersafwikkeling niet onevenredig.



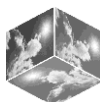
- d. Er wordt aandacht besteedt aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, verstening en veiligheid.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 *Wijzigen bestemming Bedrijf naar bestemming Wonen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er is een legale bedrijfswoning aanwezig. Indien meerdere bedrijfswoningen aanwezig zijn, worden deze ook omgezet in Wonen.
- b. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd.
- c. Er mag uitsluitend in de voormalige bedrijfswoning worden gewoond.
- d. Een duurzame tegenprestatie op basis van het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving wordt geleverd, indien het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving van toepassing is.
- e. De bodemgesteldheid is geschikt voor het beoogde gebruik.
~~Per bedrijfswoning mag maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waaronder tevens de voormalige bedrijfsgebouwen worden begrepen.~~
- f. Er dient aandacht te worden besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, verstening en veiligheid.
- g. De functie brengt geen milieuhygiënische belemmeringen voor de (agrarische) bedrijfsvoering van de omliggende (agrarische) bedrijven met zich mee.
- h. De nieuwe functie belast de verkeersafwikkeling niet onevenredig.
- i. De gronden zijn niet gelegen binnen de aanduiding 'veiligheidszone - lpg'.



~~x.x.x Omschakeling van bedrijf naar ander type bedrijf~~

~~Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de nieuwvesting van een ander kleinschalig niet-agrarisch bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:~~

- ~~a. De functie bedraagt maximaal een categorieaanduiding van 1 of 2, zoals aangegeven in bijlage 1.~~
- ~~b. De functie mag geen milieuhygiënische belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven met zich meebrengen.~~
- ~~c. De nieuwe functie belast de verkeersafwikkeling niet onevenredig.~~
- ~~d. Er wordt aandacht besteedt aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.~~

5.7.2 Wijzigen bestemming 'Bedrijf' naar bestemming 'Recreatie'

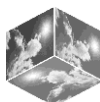
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Recreatie', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De functie mag geen milieuhygiënische belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven met zich meebrengen.
- b. De nieuwe functie belast de verkeersafwikkeling niet onevenredig.

5.7.3 Oprichten bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' binnen het bouwvlak een bedrijfswoning toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De bedrijfswoning mag niet verder naar achteren worden geprojecteerd dan 3 meter achter de grens van het bouwvlak aan de zijde van de openbare weg;
- b. Er dient een duurzame tegenprestatie op basis van het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving te worden geleverd.
- c. Op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
- d. De bodemgesteldheid geschikt is voor het beoogde gebruik.
- e. Er dient aandacht te worden besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, archeologie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.
- f. De woning voldoet aan de volgende bouwregels:
 1. De inhoud van de woning mag ten hoogste 650 m³ bedragen.
 2. De afstand van de woning en bijgebouwen tot aan de perceelsgrenzen moet ten minste 5 meter bedragen.
 3. De goothoogte van de woning mag ten hoogste 6 meter bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 9 meter.
 4. De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 70 m² en de goothoogte niet meer dan 3 meter.
 5. De woning moet worden afgewerkt met kap, waarvan de dakhelling ten minste 12° en ten hoogste 45° bedraagt.



Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen van algemeen nut, met uitzondering van zendmasten; daarbij behorende:
- b. groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. De goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 6 meter;
- c. De oppervlakte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 10 m², tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m2)' een andere oppervlakte op de verbeelding is aangegeven.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 6 meter, met uitzondering van zendmasten waarvan de bouwhoogte 40 meter mag bedragen met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen buiten het bouwvlak voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen in de vorm van een transparante (draad)omheiningen en/of (draad)erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

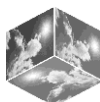
Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

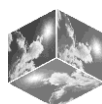
6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' te wijzigen in de bestemming 'Natuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden zijn gelegen binnen de nadere aanduiding 'ecologische hoofdstructuur'.
- b. natuurontwikkeling zal plaatsvinden;



- c. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft.



Artikel 7 Bos

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het beschermen, **beheren** en instandhouden van het bos en andere houtopstanden;
- b. extensief recreatief medegebruik;
ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', een parkeerterrein;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - parkeren en sanitaire voorzieningen toegestaan', zijn parkeer- en sanitaire voorzieningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperplaatsen toegestaan', zijn maximaal 12 camperplaatsen toegestaan, waarbij tevens de camperplaatsen in de bestemming 'Recreatie' worden meegerekend;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie', een zend- en ontvangstinstallatie;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van beperkte voorzieningen – bouwwerken, geen gebouwen zijnde - ten behoeve van extensieve recreatie zoals zitbanken, routeborden met een maximale bouwhoogte van 3 meter en afrasteringen met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

7.2.2 Ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'

Ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' mag de bouwhoogte 40 meter bedragen.

7.2.3 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - parkeren en sanitaire voorzieningen toegestaan'

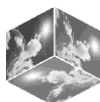
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - parkeren en sanitaire voorzieningen toegestaan', zijn maximaal twee gebouwen toegestaan met ieder een maximale oppervlakte van 10 m² en een maximale hoogte van 3 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Oprichting schuilgelegenheid

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 voor het bouwen van schuilgelegenheden **voor dieren**, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen caravan, woon- of stacaravan, danwel een aan zijn gebruik onttrokken voer- of vaartuig.
- b. De bouwhoogte van schuilgelegenheden mag maximaal 3 meter bedragen.
- c. De oppervlakte van schuilgelegenheden mag maximaal 20 m² bedragen.



- d. Er wordt aandacht besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, verstening en veiligheid.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. kamperen;
- d. opslag binnen een schuilgelegenheid.

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

7.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden gelegen met de bestemming 'Bos' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen aan van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het verbreden, graven, uitdiepen en/of verleggen van waterlopen;
- c. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, **scheuren**, ophogen of egaliseren;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
- f. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben;

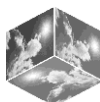
indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. bij de beoordeling van de werken en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in bijlage 2, getoetst;
2. het bevoegd gezag kan voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen.

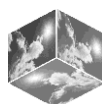
7.5.2 Uitzonderingen

Het verbod van 7.5.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;



- b. van zodanig geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen aantasting van de aanwezige waarden plaatsvindt;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.



Artikel x — Cultuur en ontspanning

x.1 — Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een galerie;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen.

x.2 — Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanwijzingen op de verbeelding alsmede de volgende bepalingen:

x.2.1 — Algemeen

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse door middel van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een maximaal aan te houden bebouwingspercentage is aangeduid.
- c. De minimale afstand tot de aan de wegzijde gelegen perceelsgrens bedraagt 10 meter.
- d. De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens moet ten minste 5 meter bedragen.

x.2.2 — Bedrijfsgebouwen

- a. Voor bedrijfsgebouwen bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte 5 meter respectievelijk 8 meter. Indien de bestaande goot- en/of bouwhoogte hoger is, is de bestaande goot- en/of bouwhoogte maximaal toegestaan.

x.2.3 — Bedrijfswoning

- a. Alleen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', is één bedrijfswoning toegestaan.
- b. De inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 650 m³ bedragen.
- c. Bestaande bedrijfswoningen die een inhoud hebben van meer dan 650 m³, mogen door de eigenaar/gebruiker worden vervangen door een woning van dezelfde omvang, mits gesitueerd binnen hetzelfde bouwvlak.
- d. De bedrijfswoning dient gesitueerd te zijn op de bestaande fundering.
- e. De bestaande legale situering van de bedrijfswoning ten opzichte van de weg is toegestaan.
- f. De afstand van de gebouwen tot aan de perceelsgrenzen moet ten minste 5 meter bedragen.
- g. De goothoogte van de bedrijfswoning mag ten hoogste 6 meter bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 9 meter.
- h. De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 80 m² en de goothoogte niet meer dan 3 meter.
- i. De woning moet worden afgewerkt met kap, waarvan de dakhelling ten minste 12° en ten hoogste 45° bedraagt.



x.2.4 — *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde een overkapping), mag ten hoogste 10 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.
- b. De hoogte van buitenopslag ten hoogste 4 meter mag bedragen.
- c. Op de gronden gelegen voor de voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd.

x.3 — **Nadere eisen**

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

x.3.1 — *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor:

x.3.2 — *Situering bedrijfswoning op andere locatie*

Situering van de bedrijfswoning op een andere locatie is, in afwijking van het bepaalde in x.2.3 d. toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er is sprake van een akoestische en/of stedenbouwkundige verbetering.
- b. Herbouw vindt plaats op het desbetreffende perceel.
- c. Herbouw buiten de bestaande fundering is stedenbouwkundig aanvaardbaar.
- d. Het landelijke karakter van het gebied wordt niet onevenredig aangetast.
- e. De nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de geurhinderwetgeving.

x.4 — **Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. beroepsmatige activiteiten aan huis voorzover meer dan 70 m² van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten aan huis;
- d. bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- e. seksinrichtingen;
- f. kamperen;



- g. buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- h. buitenopslag ten behoeve van beroepsmatige activiteiten aan huis.

x.5 — Afwijken van de gebruiksregels

x.5.1 — Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.4 d. voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten aan huis in de (bedrijfs)woning of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

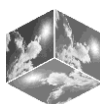
- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. medewerking bij activiteiten die vallen onder de meldings- of vergunningplicht van de Wet milieubeheer wordt slechts verleend, indien de nadelige gevolgen op woon- en leefomgeving worden gereduceerd;
- c. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- d. het bedoelde gebruik door de hoofdbewoner(s) dient te worden uitgeoefend;
- e. het niet betreft zodanig 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 ruimten;
- f. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- g. de bedrijfsactiviteiten aan huis beperkt zijn tot categorie 1 en 2 bedrijven/bedrijfsactiviteiten conform de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1;
- h. reclameuitingen worden bevestigd aan de voorgevel en beperkt zijn tot een afmeting van maximaal 0,5 m²;
- i. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- j. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten aan huis maximaal 70 m² van de (bedrijfs)woning en/of een bijbehorend bouwwerk hiervoor mag worden aangewend;
- k. buitenopslag ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

x.6 — Wijzigingsbevoegdheid

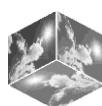
x.6.1 — Wijzigen bestemming Cultuur en Ontspanning naar bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Cultuur en ontspanning' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. In totaal zijn maximaal twee woningen toegestaan.
- b. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd.
- c. Er mag zowel in de voormalige bedrijfswoning als in de galerie worden gewoond.
- d. Een duurzame tegenprestatie op basis van het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving wordt geleverd, indien het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving van toepassing is.
- e. De bodemgesteldheid is geschikt voor het beoogde gebruik.



- f. Per bedrijfswoning mag maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waaronder tevens de voormalige bedrijfsgebouwen worden begrepen. Indien sprake is van herbouw van bijbehorende bouwwerken of voormalige bedrijfsgebouwen, gelden de volgende voorwaarden:
1. Indien het totaal aan bestaande bijbehorende bouwwerken of voormalige bedrijfsgebouwen op het gehele perceel de totale toegestane oppervlakte van 100 m² overschrijdt, maar beneden een totale oppervlakte van 200 m² blijft, mag 80% van het totaal oppervlak en inhoud van deze bijbehorende bouwwerken worden teruggebouwd;
 2. Indien het totaal aan bestaande bijbehorende bouwwerken of voormalige bedrijfsgebouwen op het gehele perceel de totale toegestane oppervlakte van 200 m² overschrijdt, maar beneden een totale oppervlakte van 500 m² blijft, mag 65% van het totaal oppervlak en inhoud van deze bijbehorende bouwwerken worden teruggebouwd;
 3. Indien het totaal aan bestaande bijbehorende bouwwerken of voormalige bedrijfsgebouwen op het gehele perceel de totale toegestane oppervlakte van 500 m² overschrijdt mag 50% van het totaal oppervlak en inhoud van deze bijbehorende bouwwerken worden teruggebouwd;
 4. Het meerdere aan voormalige bedrijfsgebouwen dan wel bijbehorende bouwwerken moet worden gesloopt, tenzij de gebouwen een monument zijn.
- g. Er dient aandacht te worden besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.
- h. De functie brengt geen milieuhygiënische belemmeringen voor de (agrarische) bedrijfsvoering van de omliggende (agrarische) bedrijven met zich mee.
- i. De nieuwe functie belast de verkeersafwikkeling niet onevenredig.
- j. De gronden zijn niet gelegen binnen de aanduiding 'veiligheidszone - lpg'.



Artikel 8 Gemengd

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- b. horeca in de vorm van een kookstudio;
- c. houden van workshops en lezingen op een oppervlakte van niet meer dan 85 m²;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieverblijf', zijn maximaal 4 bed and breakfastkamers en één groepsaccommodatie, toegestaan voor in totaal maximaal 14 personen;
- e. tuinen en erven;
- f. wegen en paden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de aanwijzingen op de verbeelding alsmede de volgende bepalingen:

8.2.1 Algemeen

- a. Bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak.
- b. Het bestemmingsvlak mag voor 8,5% worden bebouwd.
- c. De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens moet ten minste 5 meter bedragen.

8.2.2 Bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken

- a. Voor bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag de maximale goot- en bouwhoogte 5 respectievelijk 8 meter bedragen, tenzij de bestaande hoogte op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan meer bedraagt.
- b. Kamers voor bed & breakfast dienen een minimale oppervlakte te beslaan van 12 m².
- c. Alle kamers voor bed & breakfast samen mogen geen grotere oppervlakte beslaan dan 70 m².

8.2.3 Woning

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen', is een woning toegestaan.
- b. De inhoud van de woning mag ten hoogste 650 m³ bedragen.
- c. De afstand van de gebouwen tot aan de perceelsgrenzen moet ten minste 5 meter bedragen.
- d. De goothoogte van de woning mag ten hoogste 6 meter bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 9 meter.
- e. De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 70 m² en de goothoogte niet meer dan 3 meter.
- f. De woning moet worden afgewerkt met kap, waarvan de dakhelling ten minste 12° en ten hoogste 45° bedraagt.



8.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde een overkapping), mag ten hoogste 10 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

8.3 **Nadere eisen**

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

8.4 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.3 onder a voor het verplaatsen van de woning, mits wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. de woning ten hoogste 3 meter achter de voorgevelrooilijn wordt gesitueerd;
- b. het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 8,5%; het meerdere dient te worden gesloopt;
- c. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
- d. de bodemgesteldheid geschikt is voor het beoogde gebruik;
- e. er aandacht dient te worden besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, archeologie, natuur en landschap, milieu, verstening en veiligheid;
- f. de bouwregels voor de bouw van een woning van overeenkomstig van toepassing zijn.

8.5 **Specifieke gebruiksregels**

8.5.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. beroepsmatige activiteiten aan huis voorzover meer dan 70 m² van de woning en/of bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten aan huis;
- b. bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- d. kamperen;
- e. buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;



- f. paardenbakken;
- g. stallingsmogelijkheden ten behoeve van paarden;
- h. detailhandel.

8.5.2 Toegestaan gebruik

Het gebruik van het bestemmingsvlak conform de bestemmingsomschrijving is toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

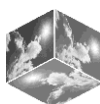
- a. fase 1 van het landschapsplan dat als bijlage 4 onderdeel uitmaakt van deze regels, is uitgevoerd op 9 juli 2016 en zal als zodanig in stand worden gehouden;
- b. de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein zijn aangebracht.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.5.1 b. voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten aan huis in de woning of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. medewerking bij activiteiten die vallen onder de meldings- of vergunningplicht van de Wet milieubeheer wordt slechts verleend, indien de nadelige gevolgen op woon- en leefomgeving worden gereduceerd;
- c. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- d. het bedoelde gebruik door de hoofdbewoner(s) dient te worden uitgeoefend;
- e. het niet betreft zodanig 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 ruimten;
- f. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- g. de bedrijfsactiviteiten aan huis beperkt zijn tot categorie 1 en 2 bedrijven/bedrijfsactiviteiten conform de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1;
- h. reclameuitingen worden bevestigd aan de voorgevel en beperkt zijn tot een afmeting van maximaal 0,5 m²;
- i. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- j. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten aan huis maximaal 70 m² van de (bedrijfs)woning en/of een bijbehorend bouwwerk hiervoor mag worden aangewend;
- k. buitenopslag ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten aan huis niet is toegestaan.



Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. picknickvoorzieningen;
- d. bermen en beplanting;
- e. paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. kunstwerken;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. evenementen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- c. De oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer bedragen 15 m².

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter.
- b. Overkappingen zijn niet toegestaan.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

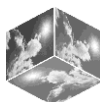
9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Evenementen

Evenementen dienen aan de volgende regels te voldoen:

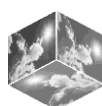
- a. de evenementen dienen te zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
- b. een evenement mag maximaal 15 aaneengesloten dagen duren, inclusief het opbouwen en afbreken van de voorzieningen ten behoeve van het evenement;
- c. er mogen niet meer dan 3 evenementen per jaar plaatsvinden;
- d. er mag geen horeca plaatsvinden, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten.

9.3.2 Strijdig gebruik



Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
parkeren.



Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, overeenkomstig de categorie die is aangeduid ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'horeca tot en met categorie 3';
 2. 'horeca van categorie 5';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', wonen in een bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bowlingbaan', is een bowlingbaan toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', recreatiewoningen, met dien verstande dat uitsluitend bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen is toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'sauna', is een sauna toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgappartementen' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgappartementen 1', voor zorgappartementen, met dien verstande dat het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' is aangegeven;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

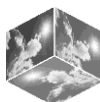
Voor het bouwen van ~~gebouwen en~~ bouwwerken, ~~geen gebouwen zijnde~~, gelden de aanwijzingen op de verbeelding alsmede de volgende bepalingen:

10.2.1 Algemeen

- a. Gebouwen ~~en~~ **bijbehorende bouwwerken** zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse door middel van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een maximaal aan te houden bebouwingspercentage is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgappartementen 1' zijn de zorgappartementen uitsluitend toegestaan in de bovenste twee bouwlagen.
- ~~d. De minimale afstand tot de aan de wegzijde gelegen perceelsgrens bedraagt 10 meter.~~
- e. ~~De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens moet ten minste 5 meter bedragen.~~

10.2.2 Bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken

- a. Voor bedrijfsgebouwen ~~en~~ **bijbehorende bouwwerken** mag de maximale goot- en bouwhoogte 5 meter respectievelijk 8 meter bedragen, tenzij:
 1. de bestaande goot- en of bouwhoogte meer bedraagt. In dat geval is de bestaande goot- en/of bouwhoogte maximaal toegestaan ~~of~~;
 2. ter plaatse door middel van de aanduiding 'maximum **goothoogte (m)**, maximum **bouwhoogte (m)**' een aan te houden maximale goot- en bouwhoogte wordt aangegeven.



10.2.3 Bedrijfswoning

- a. Alleen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', is één bedrijfswoning toegestaan.
- b. De inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 650 m³ bedragen.
- c. Bestaande bedrijfswoningen die een inhoud hebben van meer dan 650 m³, mogen door de eigenaar/gebruiker worden vervangen door een woning van dezelfde omvang, mits gesitueerd binnen hetzelfde bouwvlak.
~~De bestaande legale situering van de bedrijfswoning ten opzichte van de weg is toegestaan.~~
~~De afstand van de gebouwen tot aan de perceelsgrenzen moet ten minste 5 meter bedragen.~~
- d. De goothoogte van de bedrijfswoning mag ten hoogste 6 meter bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 9 meter.
- e. De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 80 m² en de goothoogte niet meer dan 3 meter.
- f. De woning moet worden afgewerkt met kap, waarvan de dakhelling ten minste 12° en ten hoogste 45° bedraagt, met uitzondering van reeds bestaande woningen welke zijn uitgevoerd met een plat dak.

10.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde een overkapping), mag ten hoogste 10 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.
~~De hoogte van buitenopslag ten hoogste 4 meter mag bedragen.~~
- b. Op de gronden gelegen voor de voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd.

10.3 Nadere eisen

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

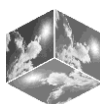
- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- b. seksinrichtingen;



- c. beroepsmatige activiteiten aan huis voorzover meer dan 70 m² van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten aan huis;
- d. bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- e. kamperen;
- f. buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- g. paardenbakken;
- h. stallingsmogelijkheden ten behoeve van paarden;
- i. permanente bewoning van recreatiewoningen;
- j. buitenopslag ten behoeve van beroepsmatige activiteiten aan huis.

10.4.2 Toegestaan gebruik

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgappartementen' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgappartementen 1' is het gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving toegestaan mits op de locatie een hotel én een restaurant aanwezig zijn.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

10.5.1 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.5 d. voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten aan huis in de (bedrijfs)woning of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. medewerking bij activiteiten die vallen onder de meldings- of vergunningplicht van de Wet milieubeheer wordt slechts verleend, indien de nadelige gevolgen op woon- en leefomgeving worden gereduceerd;
- c. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- d. het bedoelde gebruik door de hoofdbewoner(s) dient te worden uitgeoefend;
- e. het niet betreft zodanig 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 ruimten;
- f. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- g. de bedrijfsactiviteiten aan huis beperkt zijn tot categorie 1 en 2 bedrijven/bedrijfsactiviteiten conform de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1;
- h. reclameuitingen worden bevestigd aan de voorgevel en beperkt zijn tot een afmeting van maximaal 0,5 m²;
- i. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- j. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten aan huis maximaal 70 m² van de (bedrijfs)woning en/of een bijbehorend bouwwerk hiervoor mag worden aangewend;
- k. buitenopslag ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten aan huis niet is toegestaan.



10.6 Wijzigingsbevoegdheid

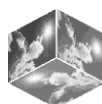
10.6.1 Wijzigen bestemming Horeca naar bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Horeca' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er is een legale bedrijfswoning aanwezig. Indien meerdere bedrijfswoningen aanwezig zijn, worden deze ook omgezet in Wonen.
- b. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd.
- c. Er mag uitsluitend in de voormalige bedrijfswoning worden gewoond.
- d. Een duurzame tegenprestatie op basis van het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving wordt geleverd, indien het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving van toepassing is.
- e. De bodemgesteldheid is geschikt voor het beoogde gebruik.

~~Per bedrijfswoning mag maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waaronder tevens de voormalige bedrijfsgebouwen worden begrepen. Het meerdere aan voormalige bedrijfsgebouwen dan wel bijbehorende bouwwerken moet worden gesloopt, tenzij de gebouwen een monument zijn.~~

- f. Er dient aandacht te worden besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, verstening en veiligheid.
- g. De functie brengt geen milieuhygiënische belemmeringen voor de (agrarische) bedrijfsvoering van de omliggende (agrarische) bedrijven met zich mee.
- h. De nieuwe functie belast de verkeersafwikkeling niet onevenredig.
- i. De gronden zijn niet gelegen binnen de aanduiding 'veiligheidszone - lpg'.



Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'horeca', horeca;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs', zijn onderwijsinstellingen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'religie', zijn religieuze voorzieningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - dorpswinkel', een dorpswinkel tot maximaal 50 m²;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven', zijn voorzieningen ten behoeve van het verenigingsleven toegestaan;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen van ~~gebouwen en~~ bouwwerken, ~~geen gebouwen zijnde~~, gelden de aanwijzingen op de verbeelding alsmede de volgende bepalingen:

11.2.1 Algemeen

- a. Gebouwen ~~en bijbehorende bouwwerken~~ zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse door middel van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een maximaal aan te houden bebouwingspercentage is aangeduid.

~~De minimale afstand tot de aan de wegzijde gelegen perceelsgrens bedraagt 10 meter. De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens moet ten minste 5 meter bedragen.~~

11.2.2 Bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken

- a. Voor bedrijfsgebouwen ~~en bijbehorende bouwwerken~~ bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte 5 meter respectievelijk 8 meter. Indien de bestaande goot- en/of bouwhoogte hoger is, is de bestaande goot- en/of bouwhoogte maximaal toegestaan.

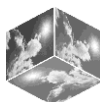
11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ~~(niet zijnde een overkapping)~~, mag ten hoogste 10 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.
~~De hoogte van buitenopslag ten hoogste 4 meter mag bedragen.~~
- b. Op de gronden gelegen voor de voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd.

11.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;

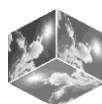


- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. detailhandel, met uitzondering van de dorpswinkel als bedoeld in 11.1 d.;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- d. seksinrichtingen;
- e. kamperen;
- f. buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- g. paardenbakken;
- h. stallingsmogelijkheden ten behoeve van paarden.



Artikel 12 Natuur

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en versterking van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden, met een zo sterk mogelijk ecologisch en ruimtelijk-structurele samenhang;
- b. natuurlijke oevers;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. bestaand agrarisch medegebruik;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger', een aanlegsteiger;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

Op de gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. Beperkte voorzieningen – bouwwerken, geen gebouwen zijnde - ten behoeve van extensieve recreatie zoals zitbanken, routeborden met een maximale bouwhoogte van 2 meter en afrasteringen met een maximale bouwhoogte van 1,2 meter.
- b. een aanlegsteiger ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' met een lengte van maximaal 3 meter en een breedte van maximaal 1 meter. De steiger mag niet meer dan 0,75 meter boven het wateroppervlakte (streefpeil) uitsteken.

12.3 Nadere eisen

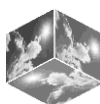
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;



- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. kamperen;
- d. nachtverblijf in kampeermiddelen en vaartuigen;
- e. opslag binnen een schuilgelegenheid.

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

12.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen aan van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het verbreden, graven, uitdiepen en/of verleggen van waterlopen;
- c. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, **scheuren**, ophogen of egaliseren;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
- f. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben;

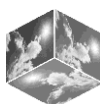
indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- 1. bij de beoordeling van de werken en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in bijlage 2, getoetst;
- 2. het bevoegd gezag kan voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen.

12.5.2 Uitzonderingen

Het verbod van 12.5.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. van zodanig geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen aantasting van de aanwezige waarden plaatsvindt;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.



Artikel 13 Recreatie

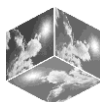
13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen, waaronder evenementen zijn begrepen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', wonen in een bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', is geen bedrijfswoning toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven', een jachthaven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', een kampeerterrein;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', een parkeerterrein;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten', is geen parkeerterrein toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', recreatiewoningen, met dien verstande dat uitsluitend bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen is toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - botenhelling', een botenhelling;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperplaatsen toegestaan', zijn maximaal 12 camperplaatsen toegestaan, waarbij tevens de camperplaatsen in de bestemming 'Bos' worden meegerekend;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - elk weervoorziening', sportieve recreatie, horeca, culturele en creatieve doeleinden;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie', een familieaccommodatie;**
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepskamperen', een groepskampeerterrein;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - midgetgolfbaan', een midgetgolfbaan;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - outdoorcentrum', een outdoorcentrum, waarbij horeca **tot en met categorie 3** als nevensgeschikte activiteit is toegestaan;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sanitaire voorzieningen toegestaan', sanitaire voorzieningen;**
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - schutterij', een schutterij;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven', zijn voorzieningen ten behoeve van de zeeverkennerij toegestaan;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'water', is uitsluitend een watergang toegestaan;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', 1 burgerwoning.**

met daaraan ondergeschikt:

- u. horeca ter plaatse van en ten behoeve van de jachthaven, kampeerterrein en midgetgolfbaan;
- v. detailhandel in bootbenodigdheden ter plaatse van en ten behoeve van de jachthaven en detailhandel ter plaatse van en ten behoeve van de elk weervoorziening;
- w. een kantine **ter plaatse van en** ten behoeve van de schutterij;



- x. speelvoorzieningen;
- y. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- z. fiets- en wandelpaden;
- aa. voorzieningen voor parkeren.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

- a. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'water' geen gebouwen mogen worden opgericht.
- b. Het bouwvlak mag voor 80% worden bebouwd, tenzij ter plaatse door middel van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een maximaal aan te houden bebouwingspercentage is aangeduid.
- c. De minimale afstand tot de aan de wegzijde gelegen perceelsgrens bedraagt 10 meter.
- d. De afstand van de gebouwen en bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrens moet ten minste 5 meter bedragen, met uitzondering van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'specifieke vorm van recreatie - outdoorcentrum', waar tot op de perceelsgrens mag worden gebouwd;
 - 2. 'recreatiewoning' en 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie' waar de afstand tot de perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt.

13.2.2 Bedrijfsgebouwen/Recreatiewoning/Familieaccommodatie en bijbehorende bouwwerken

- a. Voor bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte 5 meter respectievelijk 8 meter, tenzij ter plaatse door middel van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een maximale aan te houden goot- en bouwhoogte is aangeduid. Indien de bestaande goot- en/of bouwhoogte hoger is, is de bestaande goot- en/of bouwhoogte maximaal toegestaan.
- b. De maximale bouwhoogte van recreatiewoningen bedraagt 4 meter en de maximale inhoud 250 m³.
- c. De maximale bouwhoogte van de familieaccommodatie bedraagt 7 meter en goothoogte 3 meter.

13.2.3 Bedrijfswoning

- a. Alleen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', is één bedrijfswoning toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - outdoorcentrum' is de bedrijfswoning uitsluitend ten dienste van het outdoorcentrum toegestaan.
- b. De inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 650 m³ bedragen tenzij ter plaatse door middel van de aanduiding 'maximum volume (m3)' een aan te houden maximum inhoud wordt aangegeven.
- c. Bestaande bedrijfswoningen die een inhoud hebben van meer dan 650 m³, mogen door de eigenaar/gebruiker worden vervangen door een woning van dezelfde omvang, mits gesitueerd binnen hetzelfde bouwvlak.



- d. De bestaande legale situering van de bedrijfswoning ten opzichte van de weg is toegestaan.
- e. De afstand van de gebouwen tot aan de perceelsgrenzen moet ten minste 5 meter bedragen.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' mag de oppervlakte van de bedrijfswoning niet meer bedragen dan wordt aangegeven.
- g. De goothoogte van de bedrijfswoning mag ten hoogste 6 meter bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 9 meter tenzij ter plaatse door middel van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' een aan te houden maximale goothoogte wordt aangegeven.
- h. De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 80 m² en de goothoogte niet meer dan 3 meter tenzij ter plaatse een aanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn bijbehorende bouwwerken uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding en mag de goothoogte ten hoogste 3,3 meter en de bouwhoogte ten hoogste 6 meter bedragen.
- i. De woning moet worden afgewerkt met kap, waarvan de dakhelling ten minste 12° en ten hoogste 45° bedraagt.

13.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde een overkapping), mag ten hoogste 10 meter bedragen, met uitzondering van:

- a. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
- b. schutsbomen ten behoeve van een schutterij, waarvan de bouwhoogte maximaal 20 meter mag bedragen en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - schutterij';
De hoogte van buitenopslag ten hoogste 4 meter mag bedragen.
Op de gronden gelegen voor de voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd.

13.2.5 *Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - elk weervoorziening'*

- a. De totale maximale oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 1000 m².
- b. De goothoogte van gebouwen mag maximaal 8 meter bedragen.
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 8 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

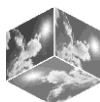
13.2.6 *Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sanitaire voorzieningen toegestaan'*

- a. De totale maximale oppervlakte aan sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 250 m².
- b. In totaal mogen maximaal 4 gebouwen worden opgericht.
- c. De bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 4 meter bedragen.

13.2.7 *Ter plaatse van de aanduiding 'wonen'*

- a. Een burgerwoning is niet toegestaan op de begane grond.

13.3 Nadere eisen



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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Afwijken bouwen voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.3 b voor het bouwen vóór de voorgevelrooilijn en/of buiten het bouwvlak, mits:

- a. de bouwwerken passen in het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
- b. de verkeersveiligheid ter plaatse gewaarborgd blijft.

13.5 Specifieke gebruiksregels

13.5.1 Evenementen

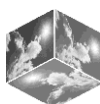
Evenementen dienen aan de volgende regels te voldoen:

- a. de evenementen dienen te zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
- b. een evenement mag maximaal 15 aaneengesloten dagen duren, inclusief het opbouwen en afbreken van de voorzieningen ten behoeve van het evenement;
- c. er mogen niet meer dan 6 evenementen per jaar plaatsvinden;
- d. er mag geen horeca plaatsvinden, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten.

13.5.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van een winkel in bootbenodigdheden ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' en detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - elk weervoorziening';
- b. beroepsmatige activiteiten aan huis voorzover meer dan 70 m² van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten aan huis;
- c. bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- d. seksinrichtingen;



- e. buitenopslag van goederen en materialen, met uitzondering van opslag van boten en aanverwante artikelen ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' of ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven'; voor de voorgevelrooilijn;
- f. permanente bewoning met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- g. buitenopslag ten behoeve van beroepsmatige activiteiten aan huis.

13.5.3 Toegestaan gebruik

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - toegestaan gebruik' is het gebruik van de bedrijfswoning toegestaan conform de bestemmingsomschrijving mits de voorwaarden uit het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het landschapsplan dat als bijlage 6 is opgenomen.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

13.6.1 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.5.2 c. voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten aan huis in de (bedrijfs)woning of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. medewerking bij activiteiten die vallen onder de meldings- of vergunningplicht van de Wet milieubeheer wordt slechts verleend, indien de nadelige gevolgen op woon- en leefomgeving worden gereduceerd;
- c. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- d. het bedoelde gebruik door de hoofdbewoner(s) dient te worden uitgeoefend;
- e. het niet betreft zodanig 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 ruimten;
- f. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- g. de bedrijfsactiviteiten aan huis beperkt zijn tot categorie 1 en 2 bedrijven/bedrijfsactiviteiten conform de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1;
- h. reclameuitingen worden bevestigd aan de voorgevel en beperkt zijn tot een afmeting van maximaal 0,5 m²;
- i. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- j. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten aan huis maximaal 70 m² van de (bedrijfs)woning en/of een bijbehorend bouwwerk hiervoor mag worden aangewend;
- k. buitenopslag ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten aan huis niet is toegestaan.

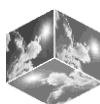
13.7 Wijzigingsbevoegdheid

13.7.1 Wijzigen bestemming Recreatie naar bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Recreatie' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits wordt voldaan de volgende voorwaarden:



- a. Er is een legale bedrijfswoning aanwezig. Indien meerdere bedrijfswoningen aanwezig zijn, worden deze ook omgezet in Wonen.
- b. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd.
- c. Er mag uitsluitend in de voormalige bedrijfswoning worden gewoond.
- d. Een duurzame tegenprestatie op basis van het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving wordt geleverd, indien het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving van toepassing is.
- e. De overige recreatieve bebouwing wordt gesloopt.
~~Per bedrijfswoning mag maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waaronder tevens de voormalige bedrijfsgebouwen worden begrepen. Het meerdere aan voormalige bedrijfsgebouwen dan wel bijbehorende bouwwerken moet worden gesloopt, tenzij de gebouwen een monument zijn.~~
- f. De functie mag geen milieuhygiënische belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven met zich meebrengen.
- g. De nieuwe functie belast de verkeersafwikkeling niet onevenredig.
- h. Als gevolg van de verandering worden de bestaande natuur-, cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig aangetast.
- i. De gronden zijn niet gelegen binnen de 'veiligheidszone - lpg'.



Artikel 14 Sport

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten;

met daaraan ondergeschikt:

- b. kantine;
- c. evenementen;

met daarbij behorende:

- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen ~~van gebouwen en~~ bouwwerken, ~~geen gebouwen zijnde~~, gelden de aanwijzingen op de verbeelding alsmede de volgende bepalingen:

14.2.1 Algemeen

- a. ~~Gebouwen en bijbehorende bouwwerken~~ zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. De minimale afstand tot aan de wegzijde gelegen perceelsgrens bedraagt 10 meter.
- d. De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens moet ten minste 5 meter bedragen.

14.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

- a. Voor bedrijfsgebouwen ~~en bijbehorende bouwwerken~~ bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte 5 meter respectievelijk 8 meter. Indien de bestaande goot- en/of bouwhoogte hoger is, is de bestaande goot- en/of bouwhoogte maximaal toegestaan.

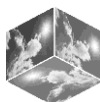
14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (~~niet zijnde een overkapping~~), mag ten hoogste 10 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen en lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 15 meter mag bedragen.
- ~~b. Op de gronden gelegen voor de voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd.~~

14.3 Nadere eisen

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

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



- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
- f. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Evenementen

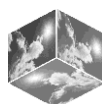
Evenementen dienen aan de volgende regels te voldoen:

- a. de evenementen dienen te zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
- b. een evenement mag maximaal 15 aaneengesloten dagen duren, inclusief het opbouwen en afbreken van de voorzieningen ten behoeve van het evenement;
- c. er mogen niet meer dan 6 evenementen per jaar plaatsvinden;
- d. er mag geen horeca plaatsvinden, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten.

14.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel;
- b. seksinrichtingen;
- c. buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- d. horeca, anders dan een kantine als bedoeld in 15.1 onder b.



Artikel 15 Verkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. waterstaatkundige kunstwerken (bruggen, sluizen waterkeringen, voorzieningen ten behoeve van veerdiensten e.d.);
- j. evenementen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - standplaats', is een standplaats dan wel ventplaats toegestaan.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

- a. Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen,.
- c. De oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 15 m² bedragen.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

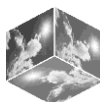
- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde een overkapping), mag niet meer dan 5 meter bedragen.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 12 meter bedragen.

15.3 Specifieke gebruiksregels

15.3.1 Evenementen

Evenementen dienen aan de volgende regels te voldoen:

- a. de evenementen dienen te zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
- b. een evenement mag maximaal 15 aaneengesloten dagen duren, inclusief het opbouwen en afbreken van de voorzieningen ten behoeve van het evenement;
- c. er mogen niet meer dan 3 evenementen per jaar plaatsvinden;
- d. er mag geen horeca plaatsvinden, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten.



15.3.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

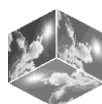
- a. detailhandel, met uitzondering van detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - standplaats'.

x.4 Wijzigingsbevoegdheid

x.4.1 Wijzigen naar bestemming Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer' van de gronden te wijzigen in de bestemming 'Natuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden zijn gelegen binnen de nadere aanduiding:
 - 1. ecologische hoofdstructuur;
- b. natuurontwikkeling zal plaatsvinden;
- c. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft.



Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', een evenemententerrein;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - standplaats', is een standplaats dan wel ventplaats toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - kiosk', een kiosk;
- e. voet- en rijwielpaden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- h. speelvoorzieningen;
- i. terrassen ten behoeve van horeca;
- j. straatmeubilair;
- k. kunstwerken;
- l. voorzieningen van algemeen nut;
- m. waterlopen en waterpartijen;
- n. evenementen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Op of in deze gronden mogen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd.
- b. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter.
- c. De maximale oppervlakte van een gebouw bedraagt 15 m².
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - kiosk', is een kiosk toegestaan met een maximale oppervlakte van 20 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter.

16.2.2 Bijbehorende bouwwerken

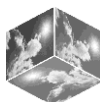
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van een overkapping gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- b. De oppervlakte per overkapping mag niet meer bedragen dan 30 m².

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde een overkapping), gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering mag niet meer bedragen dan maximaal 12 meter.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.



16.3 Specifieke gebruiksregels

16.3.1 Ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein'

Evenementen ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' dienen aan de volgende regels te voldoen:

- a. de evenementen dienen te zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
- b. een evenement mag maximaal 15 aaneengesloten dagen duren, inclusief het opbouwen en afbreken van de voorzieningen ten behoeve van het evenement;
- c. er mogen niet meer dan 6 evenementen per jaar plaatsvinden;
- d. er mag geen horeca plaatsvinden, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten.

16.3.2 Evenementen

Evenementen dienen aan de volgende regels te voldoen:

- a. de evenementen dienen te zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
- b. een evenement mag maximaal 15 aaneengesloten dagen duren, inclusief het opbouwen en afbreken van de voorzieningen ten behoeve van het evenement;
- c. er mogen niet meer dan 3 evenementen per jaar plaatsvinden;
- d. er mag geen horeca plaatsvinden, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten.

16.3.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.



Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger', een aanlegsteiger;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde', de instandhouding van de ecologische waarden van de beek;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven', een jachthaven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven', zijn voorzieningen ten behoeve van de zeeverkennerij toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats', een ligplaats voor één woonschip, waar wonen is toegestaan;
- g. waterhuishouding en ecologische en natuurwaarden;
- h. waterlopen en daarbij behorende waterhuishoudkundige- en oevervoorzieningen;
- i. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- j. aanlegplaatsen;

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

17.2 Bouwregels

Op de gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

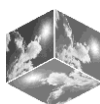
- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde een overkapping), welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang en/of waterkering;
- b. kunstwerken ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- c. aanlegsteigers ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' en ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven'. Ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' bedraagt de breedte van de steiger maximaal 3,5 meter.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Openbare aanlegplaatsen en/of steigers

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2 voor de bouw van openbare aanlegplaatsen en/of steigers ten behoeve van bestaande bebouwing en functies die grenzen aan het water, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. In rietkragen en groene oeverzones met een breedte van meer dan 2 meter mogen geen steigers worden aangebracht.
- b. Met de aanleg van de steiger mag geen onevenredige (blijvende) schade worden aangebracht aan ter plekke aanwezige rietkragen of andere met oever- en moerasplanten begroeide oevers.
- c. Er dient schriftelijke toestemming te zijn verkregen van de waterbeheerder en van de eigenaar van de betreffende oeverzone en/of het water.

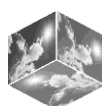


- d. De lengte van de steiger mag niet meer bedragen dan 3 meter en de breedte niet breder zijn dan 1 meter. De steiger mag niet meer dan 0,75 meter boven het wateroppervlakte (streefpeil) uitsteken.
- e. Per steiger mogen niet meer dan 2 afmeerpalen gerealiseerd worden met een onderlinge afstand van maximaal 3 meter.
- f. De steiger dient 'onderloops' te zijn, hetgeen betekent, dat het water onder de steiger en het plankier vrije doorloop moet hebben.
- g. De steiger wordt bij voorkeur aangelegd in combinatie met een natuurvriendelijke inrichting achter de steiger.
- h. Daar waar de bestemming 'Water' grenst aan de bestemming 'Natuur' is de bouw van openbare aanlegplaatsen en/of steigers niet toegestaan.

17.3.2 Verlengen aanlegsteiger outdoorcentrum

Ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het verlengen van een aanlegsteiger uitsluitend ten behoeve van het outdoorcentrum, mits:

- a. de lengte van de aanlegsteiger in totaal niet meer bedraagt dan 63 meter;
- b. de breedte van de aanlegsteiger niet meer bedraagt dan 3,5 meter.



Artikel 18 Water - Vaarweg

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Vaarweg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
 - b. de scheepvaart;
 - c. de beheersing van de waterstand en de stroomvoerende functie van de rivier de Maas;
 - d. voor het behoud en herstel van natuurwaarden;
 - e. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- met de daarbij behorende:
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichten en bakens ten behoeve van de scheepvaart.

18.2 Bouwregels

Op de gronden mag niet worden gebouwd behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde een overkapping), welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang en/of waterkering, alsmede lichten en bakens ten behoeve van de scheepvaart met een maximale bouwhoogte van 8 meter.

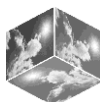
18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor:

18.3.1 Openbare aanlegplaatsen en steigers

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.3 voor de bouw van openbare aanlegplaatsen en/of steigers ten behoeve van bestaande bebouwing en functies die grenzen aan het water, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. In rietkragen en groene oeverzones met een breedte van meer dan 2 meter mogen geen steigers worden aangebracht.
- b. Met de aanleg van de steiger mag geen onevenredige (blijvende) schade worden aangebracht aan ter plekke aanwezige rietkragen of andere met oever- en moerasplanten begroeide oevers.
- c. Er dient schriftelijke toestemming te zijn verkregen van de waterbeheerder en van de eigenaar van de betreffende oeverzone en/of het water.
- d. De lengte van de steiger mag niet meer bedragen dan 3 meter en de breedte niet breder zijn dan 1 meter. De steiger mag niet meer dan 0,75 meter boven het wateroppervlakte (streefpeil) uitsteken.
- e. Per steiger mogen niet meer dan 2 afmeerpalen gerealiseerd worden met een onderlinge afstand van maximaal 3 meter.
- f. De steiger dient 'onderloops' te zijn, hetgeen betekent, dat het water onder de steiger en het plankier vrije doorloop moet hebben.
- g. De steiger wordt bij voorkeur aangelegd in combinatie met een natuurvriendelijke inrichting achter de steiger.



Artikel 19 Wonen

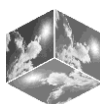
19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten aan huis;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast', een bed & breakfast;
~~ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis', bedrijfsmatige activiteiten aan huis;~~
~~ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', detailhandel;~~
~~ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten', is geen detailhandel toegestaan;~~
~~ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', dienstverlening;~~
~~ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', kantoor, praktijk- en/of expositie/atelierruimte in de vorm van een bedrijf aan huis;~~
~~ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', een kantoor;~~
- c. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier', een hoveniersbedrijf;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', een paardenhouderij;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemer', een aannemer;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hondentrimsalon', een hondentrimsalon;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opleiding geleidehonden', een opleiding voor geleidehonden;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bloemenwinkel', een bloemenwinkel;
~~ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - cafetaria', een cafetaria;~~
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - theetuin', een theetuin;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalige toeristische verblijfseenheid', een kleinschalige toeristische verblijfseenheid;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - mantelzorg', inwoning op basis van mantelzorg;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - meubelmakerij', een houtbewerker met daaraan ondergeschikt verkoop van exclusieve in- en exterieur producten grotendeels vervaardigd van en met hout en houtkachels;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - talud', een talud dat als tuin bij een woning hoort;
- n. tuinen en erven;
- o. parkeervoorzieningen;
- p. waterhuishoudkundige voorzieningen.

19.2 Bouwregels

Voor het bouwen ~~van gebouwen en~~ bouwwerken, ~~geen gebouwen zijnde~~, gelden de aanwijzingen op de verbeelding alsmede de volgende bepalingen:

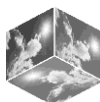


19.2.1 Algemeen

- a. Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

19.2.2 Hoofdgebouwen

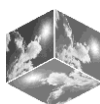
- a. Er zijn uitsluitend bestaande woningen toegestaan, met uitzondering:
 1. van vervangende nieuwbouw, waarbij het aantal woningen gelijk dient te blijven dan wel minder mag bedragen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'. Uitsluitend ter plaatse van aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' zijn nieuwe woningen toegestaan tot ten hoogste het aantal dat ter plaatse van de aanduiding met een getal wordt aangegeven.
- b. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het verbale bouwvlak, zoals is vastgelegd in de subleden e., f., g., h. en i. gebouwd worden of indien een bouwvlak is aangeduid mogen hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak worden gebouwd. ~~Hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voormalige langgevelboerderij' hoeven niet aan deze subleden te voldoen. Per bouwperceel is maximaal 1 grondgebonden woning toegestaan. Splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning is niet toegestaan. Het moment van tervisielegging van het ontwerp is hierin het uitgangspunt.~~
- c. Ter plaatse van de aanduiding:
 1. aaneengebouwd, zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
 2. 'specifieke bouwaanduiding - patiowoning', zijn uitsluitend patiowoningen toegestaan;
 3. 'specifieke bouwaanduiding - voormalige langgevelboerderij'; zijn uitsluitend (voormalige) langgevelboerderijen toegestaan, zijnde woningen met een voor- en achterhuis, toegestaan;
 4. twee-aaneen, zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
 5. vrijstaand, zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
 6. gestapeld, zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- d. De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de naar de hoofdweg gekeerde zijde van de bouwgrens dan wel maximaal 3 meter daar achter, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patiowoning' en 'specifieke bouwaanduiding - langgevelboerderij'.
- e. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen en (voormalige) langgevelboerderijen minimaal 3 meter aan beide zijden;
 2. bij twee-aaneen gebouwde en geschakelde woningen 2,5 meter aan één zijde;
 3. bij patiowoningen, gestapelde en aaneengebouwde woningen minimaal 0 meter;
- f. De breedte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 20 meter bedragen, met uitzondering van gestapelde woningen waarvoor het bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
- g. De diepte van de hoofdbebouwing mag niet meer dan 12 meter bedragen, met uitzondering van:
 1. vrijstaande woningen, (voormalige) langgevelboerderijen en patiowoningen



- waarvoor de diepte niet meer dan 15 meter mag bedragen;
2. gestapelde woningen waarvoor het bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - toegestaan gebruik 1' waar het gehele bouwvlak mag worden bebouwd;
- h. De diepte van de hoofdbebouwing op de begane grondlaag mag niet meer dan 18 meter bedragen, mits over minimaal tweederde van de breedte van het perceel de afstand tot de achterste perceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt, met uitzondering van
1. gestapelde woningen waarvoor het bouwvlak in zijn geheel mag worden bebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - toegestaan gebruik 1' waar het gehele bouwvlak mag worden bebouwd;
- i. Erkers mogen voor de voorgevel en buiten het bouwvlak gerealiseerd worden, mits:
1. deze ondergeschikt zijn aan de hoofdbebouwing;
 2. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
 3. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 4. de hoogte niet meer bedraagt dan het vloerpeil van de eerste verdieping dan wel, als het hoofdgebouw slechts uit één verdieping bestaat, mag de hoogte niet meer bedragen dan het hoofdgebouw;
 5. de afstand tot de bestemmingen 'Verkeer' of 'Verkeer-Verblijfsgebied' tenminste 3,5 meter bedraagt;
in geval van een hoekwoning uitsluitend aan één gevel wordt aangebouwd;
- j. De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter tenzij ter plaatse door middel van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een aan te houden maximale goot- en bouwhoogte wordt aangegeven.
- k. Het hoofdgebouw dient te worden afgewerkt met een kap, waarvan de dakhelling ten minste 12° en ten hoogste 45° bedraagt. In afwijking hiervan mogen patio-woningen in het geheel met een plat dak worden afgewerkt.
~~Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voormalige langgevelboerderij' zijn de bestaande hoofdgebouwen binnen de bestaande bouwmassa toegestaan. De subleden a., c., j., k. en l. zijn tevens van toepassing.~~

19.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen binnen het gehele bouwvlak gebouwd worden, met uitzondering van het bepaalde onder sub b.
- b. Bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning geplaatst te worden.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn, in afwijking van het bepaalde in a. of b., tevens bijbehorende bouwwerken toegestaan.
- d. De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,3 meter respectievelijk 6 meter bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de aangegeven maximum bouwhoogte is toegestaan.
- e. De maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken voor zover



gelegen buiten het verbale bouwvlak voor hoofdgebouwen zoals geregeld in 20.2.2 sub e., f., g., h. en i. mag 80 m² bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 60% van het bouwvlak bebouwd mag worden.

- f. Als ter plaatse de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen (m²)' is opgenomen, mag de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, in afwijking van de toegestane maximale oppervlakte in e, niet meer bedragen dan door middel van de aanduiding is aangegeven.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' mag, in afwijking van het toegestane maximale oppervlakte in sub e, de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding niet meer bedragen dan door middel van de aanduiding is aangegeven.
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bedrijfsgebouwen paardenhouderij' mag, in afwijking van en bovenop het toegestane maximale oppervlakte in sub e, 125 m² aan bedrijfsgebouwen ten behoeve van de paardenhouderij worden gebouwd. De goot- en nokhoogte van de bedrijfsgebouwen ten behoeve van de paardenhouderij bedraagt maximaal 3,5 meter respectievelijk 6 meter.
- i. Ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' mag, in afwijking van en bovenop het toegestane maximale oppervlakte in sub e, één bedrijfsgebouw met een oppervlak van 250 m² ten behoeve van het hoveniersbedrijf worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen ten behoeve van het hoveniersbedrijf bedraagt maximaal 4 meter respectievelijk 6 meter.

19.2.4 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

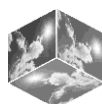
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde een overkapping), gelden de volgende regels:

- a. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.
- c. Per bouwperceel is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan;
- d. In afwijking van het voorgaande mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - talud' geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten dienste van het hoveniersbedrijf.

19.3 **Nadere eisen**

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;



- e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

19.4 Afwijken van de bouwregels

19.4.1 Afdekken dak met ~~plat dak~~ afwijkende hellingshoek

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.2 l. voor het afwerken van de woning met een plat dak, of met een dak met een dakhelling tussen de 0° en 12° of meer dan 45°, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de toegestane goot- en bouwhoogte wordt niet overschreden;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

19.4.2 Afwijken bouwen voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.3 a. en b. en 19.2.4 a. voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen en bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevelrooilijn en/of buiten het bouwvlak, mits:

- a. de bebouwing past in het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
- b. de verkeersveiligheid ter plaatse gewaarborgd blijft.

19.4.3 Bouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - talud'

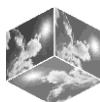
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.4 d. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - talud', mits:

- a. landschappelijke inpassing plaatsvindt van de bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- b. de bebouwing past in het stedenbouwkundig beeld ter plaatse.

19.4.4 Herbouw bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.3 e voor het bouwen van een groter oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken indien er sprake is van sloop en herbouw van bijbehorende bouwwerken, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. Indien het totaal aan bestaande bijbehorende bouwwerken op het gehele erf de totale toegestane oppervlakte van 80 m² overschrijdt, maar beneden een totale oppervlakte blijft van 200 m², mag 80 % van de totale oppervlakte en inhoud van deze bijbehorende bouwwerken worden teruggebouwd.



- b. Indien het totaal aan bestaande bijbehorende bouwwerken op het gehele erf de totale oppervlakte van 200 m² overschrijdt maar beneden een totale oppervlakte blijft van 500 m², mag 65 % van de totale oppervlakte en inhoud van deze bijbehorende bouwwerken worden teruggebouwd.
- c. Indien het totaal aan bestaande bijbehorende bouwwerken op het gehele erf de totale oppervlakte van 500 m² overschrijdt, mag 50 % van de totale oppervlakte en inhoud van deze bijbehorende bouwwerken worden teruggebouwd.
- d. Het meerdere aan bijbehorende bouwwerken moet worden gesloopt, tenzij de gebouwen een monument zijn.
- e. De goot- en nokhoogte van de nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken mag niet hoger zijn dan de goot- en bouwhoogte zoals opgenomen in 20.2.3 d.
- f. In uitzondering op het bepaalde onder e. geldt dat bij de herbouw van een veldschuur of hooimijt de maximale goothoogte van de te slopen veldschuur of hooimijt geldt als maximale goothoogte van de nieuw te bouwen veldschuur of hooimijt.
- g. De inhoud en oppervlakte van ondergrondse bouwwerken worden niet meegerekend bij de bepaling van de inhoud en oppervlakte van terug te bouwen bijbehorende bouwwerken.
- h. De nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken mogen slechts buiten het bouwvlak worden gebouwd indien dit uit stedenbouwkundig en verkeerstechnisch oogpunt passend is, waarbij de nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken landschappelijk dienen te worden ingepast.

19.4.5 Omzetten twee-aaneengebouwde woningen naar vrijstaande woning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.3 waarbij twee twee-aaneengebouwde woningen worden omgezet naar één vrijstaande woning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Ter plaatse sprake is van de aanduiding 'twee-aaneen'.
- b. Het betreft twee-aaneengebouwde woningen die zijn gelegen binnen één bouwmassa.
- c. Er sprake is van legale woningen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'.
- d. In afwijking van sub b. en c. mag ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' één vrijstaande woning worden gebouwd in plaats van twee twee-aaneengebouwde woningen.
- e. De afwijking geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.
- f. Overtollige bebouwing wordt gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft.

19.4.6 Verruiming oppervlak bedrijfsgebouwen ter plaatse van aanduiding 'hovenier'

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.3 i om een groter oppervlak aan bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat de uitbreiding van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen vanuit de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. de maximale toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing bedraagt 500 m²;



- c. de uitbreiding van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'hovenier';
- d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- e. de extra oppervlakte aan bedrijfsgebouwen wordt landschappelijk ingepast.

19.5 Specifieke gebruiksregels

19.5.1 Ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast'

Een bed & breakfast ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' dient aan de volgende regels te voldoen:

- a. de bed & breakfast betreft een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit binnen bestaande bouwmogelijkheden welke ondergeschikt is aan de hoofdfunctie wonen;
- b. bed & breakfast voorzieningen mogen geen onevenredige afbreuk doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
- c. de bed & breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige wooneenheid. Binnen de bed & breakfast is geen keukeninrichting toegestaan. Bestaande keukeninrichting binnen de bed & breakfast voorziening zal moeten worden verwijderd;
- d. de bed & breakfastaccommodatie mag maximaal 4 kamers bevatten;
- e. de totale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 m². Een kamer dient een minimale oppervlakte te hebben van 12 m², exclusief sanitaire ruimte;
- f. bed & breakfastvoorzieningen mogen maximaal aan 8 personen tegelijkertijd verblijf bieden voor een beperkte aaneengesloten periode van gebruik voor de duur van maximaal 1 week;
- g. overnachting in verband met verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden arbeid is niet toegestaan;
- h. de ontwikkeling mag niet leiden tot een onaanvaardbare toename van verkeers- en parkeerdruk;
- i. indien een bed & breakfast gevestigd wordt in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dient tenminste 1 gevel van dit gebouw binnen een afstand van 10 meter van de woning te staan;
- j. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

19.5.2 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalige toeristische verblijfseenheid'

Een kleinschalige toeristische verblijfseenheid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalige toeristische verblijfseenheid', dient aan de volgende regels te voldoen:

- a. de kleinschalige toeristische verblijfseenheid dient te worden opgericht binnen het bouwvlak en binnen de bouwmogelijkheden;
- b. het betreft een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, welke behoort bij en ondergeschikt is aan de woonfunctie ter plaatse;

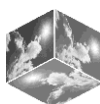


- c. de kleinschalige toeristische verblijfseenheid mag geen onevenredige afbreuk doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
- d. per perceel zijn maximaal twee verblijfseenheden toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 m² met uitzondering van ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - toegestaan gebruik 1' waar de verblijfseenheden zijn toegestaan tot maximum de oppervlakte van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalige toeristische verblijfseenheid';
- e. bij de verhuur dient er sprake te zijn van een beperkte aaneengesloten periode van gebruik door dezelfde gebruiker voor de duur van maximaal 3 weken;
- f. overnachting in verband met het verrichten van seizoensgebonden arbeid is niet toegestaan;
- g. de ontwikkeling mag een geringe ruimtelijke uitstraling hebben en mag niet leiden tot een onaanvaardbare toename van de verkeers- en parkeerdruk. Op eigen terrein dient te worden voorzien in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen;
- h. indien de verblijfseenheid wordt gevestigd in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dient tenminste 1 gevel van dit gebouw binnen een afstand van 25 meter van de woning te staan.

19.5.3 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - mantelzorg'

Inwoning op basis van mantelzorg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - mantelzorg', dient aan de volgende regels te voldoen:

- a. mantelzorg vindt plaats bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de (bedrijfs)woning heeft. Het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de afhankelijke woonruimte in of aan het hoofdgebouw voor de hulpbehoevende of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- b. maximaal 70 m² van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt ten behoeve van de mantelzorg;
- c. mantelzorg is alleen toegestaan in een afhankelijke woonruimte;
- d. het gebruik wordt beëindigd en de aangebrachte voorzieningen worden verwijderd, zodra de noodzaak van mantelzorg niet meer aan de orde is.



19.5.4 Specifieke regeling bedrijven aan huis

Een bedrijf aan huis in de vorm van een aannemer, opleiding geleidehonden, bloemenwinkel, hondentrimsalon of meubelmakerij is ter plaatse van de daarvoor opgenomen specifieke aanduidingen (respectievelijk specifieke vorm van bedrijf - aannemer', 'specifieke vorm van bedrijf - opleiding geleidehonden', 'specifieke vorm van detailhandel - bloemenwinkel', 'specifieke vorm van bedrijf - hondentrimsalon' of 'specifieke vorm van wonen - meubelmakerij') toegestaan en dient aan de volgende regels te voldoen:

- a. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie behouden;
- b. het bedrijf aan huis of bloemenwinkel wordt door de hoofdbewoner(s) uitgeoefend;
- c. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemer' de bedrijfsactiviteiten zich beperken tot het uitvoeren en coördineren van bouwopdrachten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opleiding geleidehonden' de bedrijfsactiviteiten zich beperken tot het opleiden van geleidehonden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bloemenwinkel' de bedrijfsactiviteiten zijn beperkt tot een winkel in bloemen en planten met aanverwante artikelen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hondentrimsalon' de bedrijfsactiviteiten zich beperken tot een hondentrimsalon;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - meubelmakerij' de bedrijfsactiviteiten zich beperken tot het houtbewerken met daaraan ondergeschikt verkoop van exclusieve in- en exterieur producten grotendeels vervaardigd van en met hout en houtkachels;
- i. reclame-uitingen worden bevestigd aan de voorgevel en zijn beperkt tot een afmeting van maximaal 0,5 m²;
- j. maximaal 70 m² van de woning en/of een bijbehorend bouwwerk wordt voor het bedrijf aan huis aangewend, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - meubelmakerij' de maximaal aangeduide oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' voor een bedrijf aan huis wordt aangewend;
- k. buitenopslag ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten aan huis is niet toegestaan.

19.5.5 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. beroepsmatige activiteiten aan huis voorzover meer dan 70 m² van de woning en/of bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten aan huis;
- b. bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- c. internetverkoop activiteiten;
- d. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - mantelzorg';
- e. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- f. kamerbewoning en -verhuur;



- g. logies-activiteiten, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- h. seksinrichtingen;
- i. buitenopslag ten behoeve van beroepsmatige activiteiten aan huis met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'hovenier'.

19.5.6 Toegestaan gebruik

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - toegestaan gebruik' is het gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:

- a. de bestaande overkapping en de erfafscheiding hoger dan 1 meter uit het voorerfgebied zijn verwijderd binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' is het gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:

- b. het landschapsplan dat als bijlage 5 onderdeel uitmaakt van deze regels, is uitgevoerd binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en zal als zodanig in stand worden gehouden;
- c. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a:
 - 1. indien het voldoen aan die bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; en
 - 2. voor zover op andere wijze wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - toegestaan gebruik 1' is het gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

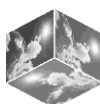
- d. het landschapsplan dat als bijlage 7 onderdeel uitmaakt van deze regels, is uitgevoerd voor 23 maart 2019 en als zodanig in stand wordt gehouden;
- e. de sloop van de overtollige bebouwing is uitgevoerd voor 23 maart 2019, de overtollige bebouwing is aangegeven op de tekening 'te slopen bebouwing Elzenstraat 14A' opgenomen in het landschapsplan als genoemd onder a;
- f. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a:
 - 1. indien het voldoen aan die bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; en
 - 2. voor zover op andere wijze wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing.

19.6 Afwijken van de gebruiksregels

19.6.1 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.5.5 b. voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten aan huis in het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;



- b. medewerking bij activiteiten die vallen onder de meldings- of vergunningplicht van de Wet milieubeheer wordt slechts verleend, indien de nadelige gevolgen op woon- en leefomgeving worden gereduceerd;
- c. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- d. het bedoelde gebruik door de hoofdbewoner(s) dient te worden uitgeoefend;
- e. het niet betreft zodanig 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 ruimten;
- f. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- g. de bedrijfsactiviteiten aan huis beperkt zijn tot categorie 1 en 2 bedrijven/bedrijfsactiviteiten conform de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1;
- h. reclameuitingen worden bevestigd aan de voorgevel en beperkt zijn tot een afmeting van maximaal 0,5 m²;
- i. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- j. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten aan huis maximaal 70 m² van het hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk hiervoor mag worden aangewend;
- k. buitenopslag ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten aan huis niet is toegestaan.

19.6.2 *Internetverkoop activiteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.5.5 c. voor de uitoefening van een internetverkoop activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. het bedoelde gebruik door de hoofdbewoner(s) dient te worden uitgeoefend;
- d. het niet betreft zodanig 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 ruimten;
- e. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- f. reclameuitingen worden bevestigd aan de voorgevel en beperkt zijn tot een afmeting van maximaal 0,5 m²;
- g. de internetverkoop op dezelfde locatie niet mag leiden tot detailhandel, waaronder verstaan wordt het met of zonder afspraak ontvangen van klanten aan huis voor bezichtiging, verkoop en/of het afhalen van producten;
- h. het aantal transportbewegingen met een vrachtwagen voor bevoorrading beperkt is tot 1 per week;
- i. er buiten de bebouwing op dezelfde locatie geen producten worden gepresenteerd;
- j. ten behoeve van de internetverkoop activiteiten maximaal 70 m² van het hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk hiervoor mag worden aangewend.

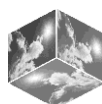


x.7 — Wijzigingsbevoegdheid

x.7.1 — *Wijzigen naar bestemming Natuur*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' van de gronden te wijzigen in de bestemming 'Natuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden zijn gelegen binnen de nadere aanduiding:
 1. ecologische hoofdstructuur;
- b. natuurontwikkeling zal plaatsvinden;
- c. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft.



Artikel 20 Leiding – Riool

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolleiding.

20.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

~~x.2.x Gebouwen~~

~~Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.~~

20.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,5 meter bedragen.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.2 en toestaan dat in de andere bestemming **bouwwerken** worden gebouwd, mits:

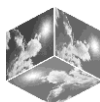
- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leidingbeheerder.

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

20.4.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden met de bestemming 'Leiding – Riool' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Bodem:
 - het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, diep ploegen, **scheuren**, indrijven of ophogen;
- b. Waterhuishouding:
 - het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.
- c. Infrastructuur:
 - verharderen oppervlakte, het aanleggen van leidingen;
- d. Beplantingen:
 - het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen.



20.4.2 *Uitzonderingen*

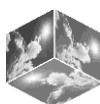
Het verbod van 20.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die:

- a. van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

20.4.3 *Toelaatbaarheid*

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 20.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.



Artikel 21 Waarde - Archeologie

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aanwezige bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologisch monument' voor een archeologisch monument.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologisch monument'

Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk de bodem van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologisch monument', ongeacht de diepte onder het maaiveld, zal worden verstoord, dient een vergunning te worden overlegd van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, vertegenwoordigd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

21.2.2 Rapport archeologische waarden

Ter plaatse van de voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden dient voor bouwwerken:

- a. In geval van nieuwbouw groter dan de oppervlakte in onderstaande tabel vermeld en die dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;
- b. In geval van uitbreiding, met een uitbreiding groter dan de oppervlakte in onderstaande tabel vermeld en die dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld,

bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Gebied*	Gebieden met een zeer archeologische waarde*	Gebieden met een hoge archeologische waarde en hoge archeologische verwachting*	Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting*
---------	--	---	---

Diepte en oppervlakte	Dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 100 m ²	Dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 250 m ²	Dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 2.500 m ²
-----------------------	---	---	---

(*) zoals aangegeven op de in de bijlage 3 opgenomen gemeentelijke archeologische beleidskaart



21.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het onder 21.2.2 bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. 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 burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

21.2.4 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 21.2.2, indien de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

21.3.1 Verbod

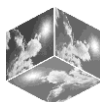
Het is verboden op of in deze gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
- b. het rooien en/of aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

21.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van 21.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die:

- a. werken en/of werkzaamheden betreffen die niet dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;
- b. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- c. betrekking hebben op een oppervlakte kleiner dan de oppervlakte in onderstaande tabel vermeld;



- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- e. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Gebied*	Gebieden met een zeer archeologische waarde*	Gebieden met een hoge archeologische waarde en archeologische verwachting*	Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting*
---------	--	--	---

Diepte en oppervlakte	Dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 100 m ²	Dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 250 m ²	Dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 2.500 m ²
-----------------------	---	---	---

(*) zoals aangegeven op de in de bijlage 3 opgenomen gemeentelijke archeologische beleidskaart

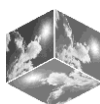
21.3.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 21.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in 21.1 genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Mook en Middelaar dan wel indien het de gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologisch monument' een vergunning is verleend door RCE.

21.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Mook en Middelaar.



Artikel 22 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. riviergebonden activiteiten;
- b. het waarborgen van een veilige afvoer van en berging van rivierwater onder normale en maatgevende hoogwaterstanden, sediment en ijs;
- c. de waterhuishouding
- d. de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- e. het vergroten van de afvoercapaciteit.

Onder riviergebonden activiteiten wordt verstaan:

- a. de aanleg of wijziging van de waterstaatkundige functies;
- b. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veiligere afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
- c. de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales;
- d. de realisatie van natuur;
- e. de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden;
- f. de winning van oppervlaktedelfstoffen.

22.2 Bouwregels

Op de gronden zoals bedoeld in 22.1 mag niet worden gebouwd;

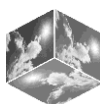
~~In afwijking van het bepaalde in lid a. mag een eenmalige uitbreiding van ten hoogste tien procent van de bebouwing zoals die in 1997 bestond, plaatsvinden.~~

22.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het waterbergend en stroomvoerend vermogen van het gebied kan het bevoegd gezag, mits gehoord Rijkswaterstaat met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 28.2 ten behoeve van zowel riviergebonden, niet-riviergebonden activiteiten, activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of rivierverruiming en voor rivierkundige bouwwerken van ondergeschikt belang alsmede een eenmalige uitbreiding van ten hoogste 10 % van de bestaande bebouwing, mede conform de onderliggende bestemming, met dien verstande dat slechts een omgevingsvergunning wordt verleend indien:

voor riviergebonden bouwwerken:

- a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;



- d. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

voor niet- riviergebonden bouwwerken:

a. in het geval:

1. het een functieverandering binnen de bestaande bebouwing betreft of;
 2. het een activiteit betreft die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie of;
 3. het een groot openbaar belang betreft en het bouwwerk niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd of;
 4. er een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang is voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en het bouwwerk redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- b. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- c. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- d. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;

onder de voorwaarde dat:

1. de resterende waterstandseffecten duurzaam worden gecompenseerd of;
2. de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd of;
3. rivierverruimende maatregelen worden genomen,
4. waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gewaarborgd zijn.

voor rivierkundige bouwwerken van ondergeschikt belang, activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of rivierverruiming en voor een eenmalige uitbreiding van ten hoogste 10 % van de bestaande bebouwing:

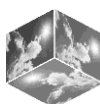
- a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is.

22.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik voor zowel riviergebonden als niet-riviergebonden activiteiten.

In afwijking van het bepaalde in lid a. zijn toegestaan:

1. activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of -verruiming;



~~2. tijdelijke activiteiten, anders dan bedoeld in artikel 6.11, eerste lid, onderdeel b, van de Waterregeling;~~

~~3. overige activiteiten van rivierkundig ondergeschikt belang, en~~

~~4. huidige gebruik.~~

22.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan waterbergend vermogen van het gebied kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 28.4 ten behoeve van zowel riviergebonden als niet-riviergebonden activiteiten, met dien verstande dat slechts een omgevingsvergunning wordt verleend indien:

voor riviergebonden activiteiten:

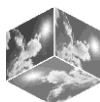
- a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
- d. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

voor niet-riviergebonden activiteiten:

- a. in het geval:
 1. het een functieverandering binnen de bestaande bebouwing betreft of;
 2. het een activiteit betreft die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie of;
 3. het een groot openbaar belang betreft en het bouwwerk niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd of;
 4. er een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang is voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en het bouwwerk redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- b. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- c. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- d. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;

onder de voorwaarde dat:

1. de resterende waterstandseffecten duurzaam worden gecompenseerd of
2. de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd of;
3. de rivierversuimende maatregelen worden genomen,
4. waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gewaarborgd zijn.



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

22.6.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden met de bestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
- b. het verbreden, graven, uitdiepen en/of verleggen van waterlopen;
- c. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen aan andere oppervlakteverhardingen;
- d. het rooien en/of aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen.

22.6.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het in artikel 22.6.1 opgenomen verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden:

- a. die behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. waarvoor de vereiste vergunning op grond van artikel 6.5 van de Waterwet is verleend, dan wel de daarvoor vereiste melding op grond van de Waterwet is gedaan.

22.6.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 22.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van het stroomvoerend rivierbed, gehoord Rijkswaterstaat. Hierbij wordt getoetst aan de volgende criteria:

- a. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. er is geen sprake van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het stroomvoerend vermogen zo gering mogelijk is; en
- d. de resterende waterstandseffecten of de afname van het stroomvoerend vermogen worden duurzaam gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn.



Artikel 23 Waterstaat - Waterbergend rivierbed

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor **waterberging**.

23.2 Bouwregels

Op de gronden zoals bedoeld in 23.1 mag niet worden gebouwd.

~~In afwijking van het bepaalde in lid a. mag een eenmalige uitbreiding van ten hoogste tien procent van de bebouwing zoals die in 1997 bestond, plaatsvinden.~~

23.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.2 en toestaan dat in **overeenstemming met** de andere bestemming wordt gebouwd, mits Rijkswaterstaat is gehoord en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van het waterbergend rivierbed. Hierbij wordt getoetst aan de volgende criteria:

- a. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. er is geen sprake van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- ~~c.~~ er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is; ~~en~~
- d. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen worden duurzaam gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn.

~~x.x Specifieke gebruiksregels~~

~~a. Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik voor zowel riviergebonden als niet riviergebonden activiteiten.~~

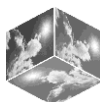
~~b. In afwijking van het bepaalde in lid a. zijn toegestaan:~~

- ~~1. activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of verruiming;~~
- ~~2. tijdelijke activiteiten, anders dan bedoeld in artikel 6.11, eerste lid, onderdeel b, van de Waterregeling, en~~
- ~~3. overige activiteiten van rivierkundig ondergeschikt belang.~~

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

23.4.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:



- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
- b. het verbreden, graven, uitdiepen en/of verleggen van waterlopen;
- c. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen aan andere oppervlakteverhardingen;
- d. het rooien en/of aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen.

23.4.2 *Uitzonderingen op het aanlegverbod*

Het in artikel 23.4.1 opgenomen verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden:

- a. die behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. waarvoor de vereiste vergunning op grond van artikel 6.5 van de Waterwet is verleend, dan wel de daarvoor vereiste melding op grond van de Waterwet is gedaan.

23.4.3 *Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 23.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van het waterbergend rivierbed, gehoord Rijkswaterstaat. Hierbij wordt getoetst aan de volgende criteria:

- a. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. er is geen sprake van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is; en
- d. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen worden duurzaam gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn.



Artikel 24 Waterstaat - Waterkering

24.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor het onderhoud, bescherming en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.
- b. Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Water - Waterkering' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het voorzover zulks, gehoord de beheerder van de waterkering, verenigbaar is met het belang van de waterkering.

24.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag binnen de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

~~x.2.1 Gebouwen~~

~~Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.~~

24.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.2 en toestaan dat in de andere bestemming **gebouwen bouwwerken** worden gebouwd, mits:

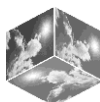
- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

24.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijn, of van werkzaamheden

24.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;



- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

24.4.2 Uitzonderingen

Het verbod van 24.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. werken en/of werkzaamheden die niet dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;
- b. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

24.4.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 24.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.



Artikel 25 Waterstaat - Waterlopen

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Keur van het Waterschap.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Op de voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden mogen geen gebouwen **en bijbehorende bouwwerken** worden gebouwd.

25.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. van geringe omvang welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van primaire wateren, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3,50 meter mag bedragen.

25.2.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 25.2, ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, **geen gebouwen zijnde of gebouwen** binnen de voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden, met dien verstande dat:

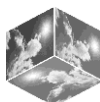
- a. het belang van het primaire water, gehoord het waterschap, niet onevenredig wordt aangetast;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

xx.3 Afwijken van de gebruiksregels

xx.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel xx.2, ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde of gebouwen binnen de voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden, met dien verstande dat:

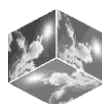
- a. het belang van het primaire water, gehoord het waterschap, niet onevenredig wordt aangetast;**
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.**



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 26 Anti-dubbeltelbepaling

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



Artikel 27 Algemene bouwregels

27.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

27.1.1 Ondergrondse werken

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

27.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. De totale oppervlakte aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het de toegestane oppervlakte aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m².
- c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.
- d. Bij het berekenen van de volgens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van de het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlakte dan wel inhoud, wordt de oppervlakte dan wel inhoud van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

27.1.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 27.1.2 d. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

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

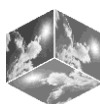
27.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

27.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

27.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

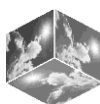


27.3.2 *Minimale maatvoering*

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

27.3.3 *Heroprichting*

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 27.3.1 en 27.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.



Artikel 28 Algemene gebruiksregels

28.1 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden gronden begrepen in dit plan te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen.
- b. Het is in ieder geval niet toegestaan de hier bedoelde gronden te gebruiken, te doen of te laten gebruiken voor:
 1. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 2. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 3. seksinrichtingen;
 4. bouwwerken voor recreatieve nachtverblijven als bedoeld in artikel 3 sub 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, met uitzondering van de als zodanig bestemde recreatiewoningen;
- c. Het is verboden bouwwerken op de in het plan begrepen gronden te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemmingen zoals aangegeven in de onderscheiden bestemmingsomschrijvingen.

28.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

28.2.1 Parkeernormen

In, op of onder gebouwen dan wel op het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen uit de geldende ASVV worden nageleefd. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging.

28.2.2 Afmetingen parkeerruimte

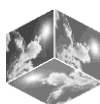
De in artikel 28.2.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de richtlijnen uit de geldende ASVV worden nageleefd.

28.2.3 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 28.2.1 indien aangetoond is dat in de directe omgeving (een straal van circa 250 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

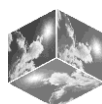
28.2.4 Laden en lossen

Indien het gebruik van een gebouw of gronden daar aanleiding toe geeft, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen.



28.2.5 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.



Artikel 29 Algemene aanduidingsregels

29.1 ecologische hoofdstructuur

Ter plaatse van de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur' geldt dat de gronden tevens bestemd zijn voor bescherming, behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken, alsmede het voorkomen van significante effecten op kernkwaliteiten en omgevingscondities die aan realisering van EHS in de weg staan.

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

- a. Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur' (zie bijlage 2) te verrichten:
1. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen aan andere oppervlakteverhardingen;
 2. het verbreden, graven, uitdiepen en/of verleggen van waterlopen;
 3. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren;
 4. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 5. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
 6. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben;

indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

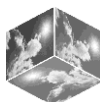
- b. Het in a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:
1. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. welke van zodanig geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen aantasting van de aanwezige waarden plaatsvindt;
 3. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 4. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

29.2 milieuzone - geurzone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' geldt dat de gronden tevens bestemd zijn voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van het geurhinderveroorzakend object.

29.2.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen, zijn geen nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan.



29.2.2 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 29.2.1 voor het bouwen van nieuwe geurgevoelige objecten overeenkomstig de daar voorkomende bestemmingen, mits de geurhinderveroorzakende activiteiten van het geurhinderveroorzakend object feitelijk zijn geëindigd en het niet langer mogelijk dan wel toegestaan is om ter plaatse geurhinderveroorzakende activiteiten uit te voeren.

29.2.3 *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' indien de geurhinderveroorzakende activiteiten ter plaatse blijvend zijn beëindigd.

29.3 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' geldt dat de gronden tevens bestemd zijn voor de bescherming van de bodem en het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening;

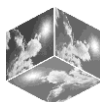
29.3.1 *Bouwregels*

Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd:

- a. ten dienste van het behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening en van de waterhuishouding, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m;
- b. ten dienste van de bestemming(en) indien de kwaliteit van het grondwater niet wordt geschaad.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ondergrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen aan te leggen.
- b. Het in a. vervatte verbod is niet van toepassing:
 1. op het aanbrengen van leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;
 2. op het aanbrengen van leidingen dan wel installaties in het kader van een duurzame energievoorziening;
 3. op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
 4. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld in a. zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvende onevenredige aantasting van de drinkwatervoorziening ontstaat of kan ontstaan en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- d. Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het



uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden horen burgemeester en wethouders de beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied.

29.4 Maasheggenlandschap

Ter plaatse van de aanduiding 'Maasheggenlandschap' geldt dat de gronden tevens bestemd zijn voor het behouden van het Maasheggenlandschap en de landschappelijke openheid binnen het Maasheggenlandschap.

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

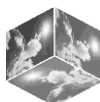
- a. Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'maasheggenlandschap' buiten het bouwvlak (zie bijlage 2) te verrichten:
 1. ophogen;
 2. het bebossen;
 3. opplanten, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt.
- b. Het in a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:
 1. welke van zodanig geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen aantasting van de aanwezige waarden plaatsvindt;
 2. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
 3. die reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld in a. zijn slechts toelaatbaar, indien:
 1. deze verband houden met de omschrijving, die aan de desbetreffende bestemming is toegekend;
 2. door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de bestaande waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
 3. door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de gewenste waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
 4. het waterschap is gehoord voor wat betreft waarden die te maken hebben met het watersysteem.

29.5 milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij' geldt dat de gronden tevens bestemd zijn voor een extensiveringsgebied. Ter plaatse gelden specifieke regels die in de afzonderlijke bestemmingen zijn opgenomen.

~~xx.x reconstructiewetzone - verwevingsgebied~~

~~Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' geldt dat de gronden tevens bestemd zijn voor een verwevingsgebied. Ter plaatse gelden specifieke regels die in de afzonderlijke bestemmingen zijn opgenomen.~~



29.6 veiligheidszone - lpg

29.6.1 *Bouwregels*

Op de gronden mogen volgens de regels van de onderliggende bestemming die op die gronden rust, bouwwerken worden gebouwd mits deze niet kunnen worden aangemerkt als kwetsbare objecten en/of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Uitgezonderd hiervan zijn kwetsbare objecten en/of beperkt kwetsbare objecten die behoren tot de inrichting waartoe ook het vulpunt lpg behoort.

29.6.2 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 29.6.1 voor de bouw van bouwwerken welke zijn toegelaten krachtens de onderliggende bestemming indien die bouwwerken als kwetsbare objecten en/of beperkt kwetsbare objecten kunnen worden aangemerkt in de zin van het Besluit externe veiligheid, mits aangetoond wordt dat deze objecten voldoen aan de normen van plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).

29.7 vrijwaringszone - vaarweg

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen vaarweg.

29.7.1 *Bouwregels*

Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de vaarweg.

29.7.2 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 29.7.1 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de vaarweg en daarover advies is verkregen van de vaarwegbeheerder.

29.8 vrijwaringszone - weg

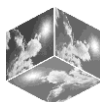
Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd als reserveringsstrook voor een eventuele verbreding in de toekomst.

29.8.1 *Bouwregels*

Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de weg.

29.8.2 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 29.8.1 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits daarover advies is verkregen van de wegbeheerder.



29.9 wetgevingzone - ontheffingsgebied 1

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - ontheffingsgebied 1' kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het toestaan van parkeerplaatsen mits:

- a. de parkeerplaatsen worden voorzien van een verharding met een natuurlijke uitstraling en met een hoge mate van waterdoorlatendheid, waarbij in ieder geval een asfaltverharding niet is toegestaan;
- b. de parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast.

~~xx.xx wetgevingzone - ontheffingsgebied 3~~

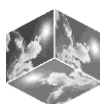
~~Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - ontheffingsgebied 3' kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het bouwen van een aanlegsteiger uitsluitend ten behoeve van het outdoorcentrum, mits:~~

- ~~a. de lengte van de aanlegsteiger niet meer bedraagt dan 63 meter;~~
- ~~b. de breedte van de aanlegsteiger niet meer bedraagt dan 3,5 meter.~~

29.10 wetgevingzone - ontheffingsgebied 4

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - ontheffingsgebied 4' kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het bouwen van een bijbehorend bouwwerk mits:

- a. het aanwezige groen tussen het perceel en de openbare weg over de volledige lengte van het perceel in stand wordt gehouden;
- b. de oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk maximaal 60 m² bedraagt;
- c. de goothoogte van het bijbehorende bouwwerk maximaal 3,3 meter bedraagt en de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.



Artikel 30 Algemene afwijkingsregels

30.1 Algemeen

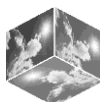
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - I. buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinstations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - II. binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken;
 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - I. op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie;
 - II. tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

30.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen voor het gebruik van een deel van het de (bedrijfs)woning of bijbehorende bouwwerken ~~in de vorm van aan- en uitbouwen bij een (bedrijfs)woning~~ als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. aangetoond moet worden dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. deze noodzaak niet hoeft te worden aangetoond wanneer de zorgbehoevende de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt;
- c. op het perceel al een (bedrijfs)woning aanwezig is;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- e. per (bedrijfs)woning maximaal één afwijking ten behoeve van mantelzorg mag worden verleend;

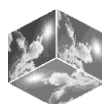


- f. mantelzorg in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de (bedrijfs)woning dient te hebben. Het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de afhankelijke woonruimte in of aan het hoofdgebouw voor de hulpbehoevende of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- g. maximaal 70 m² van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de mantelzorg;
- h. mantelzorg alleen is toegestaan in een afhankelijke woonruimte;
- i. het gebruik dient te worden beëindigd en de aangebrachte voorzieningen dienen te worden verwijderd, zodra de noodzaak van mantelzorg niet meer aan de orde is;
- j. de woning geen recreatiewoning betreft.

30.3 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen voor het gebruik van een deel van de (bedrijfs)woning of bijbehorende bouwwerken als bed & breakfastvoorziening, met dien verstande dat:

- a. de bed & breakfast betreft een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit binnen bestaande bouwmogelijkheden welke ondergeschikt is aan de hoofdfunctie wonen;
- b. bed & breakfast voorzieningen mogen geen onevenredige afbreuk doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
- c. de bed & breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige wooneenheid. Binnen de bed & breakfast is geen keukeninrichting toegestaan. Bestaande keukeninrichting binnen de bed & breakfast voorziening zal moeten worden verwijderd;
- d. de bed & breakfastaccommodatie mag maximaal 4 kamers bevatten;
- e. de totale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 m². Een kamer dient een minimale oppervlakte te hebben van 12 m², exclusief sanitaire ruimte;
- f. bed & breakfastvoorzieningen mogen maximaal aan 8 personen tegelijkertijd verblijf bieden voor een beperkte aaneengesloten periode van gebruik voor de duur van maximaal 1 week;
- g. overnachting in verband met verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden arbeid is niet toegestaan;
- h. de ontwikkeling mag niet leiden tot een onaanvaardbare toename van verkeers- en parkeerdruk;
- i. indien een bed & breakfast gevestigd wordt in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dient tenminste 1 gevel van dit gebouw binnen een afstand van 10 meter van de woning te staan. Voor agrarische bebouwing geldt een afstand van 25 meter;
- j. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.



30.4 Kleinschalige toeristische verblijfseenheid

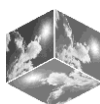
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen voor het gebruik van een deel van de (bedrijfs)woning of bijbehorende bouwwerken voor een kleinschalige toeristische verblijfseenheid, met dien verstande dat:

- a. de kleinschalige toeristische verblijfseenheid opgericht dient te worden binnen de bouwmogelijkheden van en uitsluitend binnen de bestemmingen "Wonen", "Agrarisch" en "Agrarisch - Natuur- en landschapswaarden";
- b. de kleinschalige toeristische verblijfseenheid ligt in of aansluitend aan een toeristisch gebied dan wel toeristische route zoals aangegeven door middel van de aanduiding wetgevingzone - ontheffingsgebied 2';
- c. het een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit betreft, welke behoort bij en ondergeschikt is aan de (agrarische) woonfunctie ter plaatse;
- d. de kleinschalige toeristische verblijfseenheid geen onevenredige afbreuk mag doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
- e. per perceel zijn maximaal twee verblijfseenheden toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 m².
- f. bij de verhuur dient er sprake te zijn van een beperkte aaneengesloten periode van gebruik door dezelfde gebruiker voor de duur van maximaal 3 weken;
- g. overnachting in verband met het verrichten van seizoensgebonden arbeid niet is toegestaan;
- h. de ontwikkeling een geringe ruimtelijke uitstraling mag hebben en niet mag leiden tot een onaanvaardbare toename van de verkeers- en parkeerdruk. Op eigen terrein dient te worden voorzien in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen;
- i. indien de verblijfseenheid gevestigd wordt in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tenminste 1 gevel van dit gebouw binnen een afstand van 25 meter van de (bedrijfs)woning dient te staan.

30.5 Kleine bouwwerken van openbaar nut

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouwen/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, parkeervoorzieningen, afval- en glascontainers, kapellen, wegkruisen en dergelijke, met dien verstande dat:

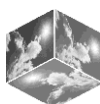
- a. de oppervlakte maximaal 15 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.



Artikel 31 Algemene wijzigingsregels

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

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.



Artikel 32 Algemene procedureregels

~~xx.x Wijzigingsbevoegdheid~~

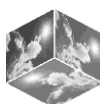
~~Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is afdeling 3.2a van de Wet ruimtelijke ordening, van toepassing.~~

32.1 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

~~xx.x Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden~~

~~Bij het verlenen van een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.16 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.~~



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 33 Overgangsrecht

33.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

33.2 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 in sub 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 34 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Mookerplas e.o., 1e herziening'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van p.m.

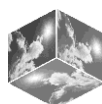
.....

De voorzitter,

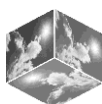
.....

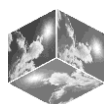
De griffier,

.....

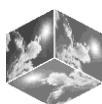


Bijlagen behorende bij de Regels

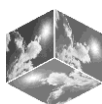




Bijlagen regels



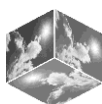
Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten



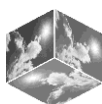
Bijlage 2 Werken en werkzaamheden



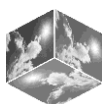
Bijlage 3 Gemeentelijke archeologische beleidskaart



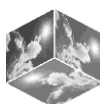
Bijlage 4 Landschapsplan Elzenstraat 16-16a



Bijlage 5 Landschapsplan Eindweg 17



Bijlage 6 Landschapsplan Riethorsterweg 10a



Bijlage 7 Landschapsplan Elzenstraat 14a

