

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige karakteristieken en waarden van het plangebied. Om deze waarden daadwerkelijk te kunnen behouden, dienen deze - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdopzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

5.2 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen

5.2.1 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In Nederland zijn regels vastgesteld voor de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

5.2.2 Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP. In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf [5.3](#)). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.2.3 Voorliggend bestemmingsplan

De basis van het bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de wijk. Voor het bestemmingsplan wordt gestreefd naar het beschermen van de aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteiten aan de ene kant en naar voldoende flexibiliteit aan de andere kant. Ontwikkelingen die zich binnen deze planperiode voordoen, zullen in samenhang met de mogelijkheden van deze fysieke structuur plaats moeten vinden. Voorkomen moet worden dat voor iedere functiewijziging, welke niet op ruimtelijke bezwaren stuit, een afwijking dan wel een wijziging van het bestemmingsplan moet worden doorlopen. Grootschalige ontwikkelingen binnen het plangebied zijn echter niet mogelijk op basis van onderhavig bestemmingsplan.

Het plangebied kan daarom in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een overwegend geconsolideerd gebied.

5.3 Bestemmingen

In de voorgaande hoofdstukken is aangegeven dat er in de wijk geen ruimte is voor nieuwbouw van woningen of andere gebouwen. Er zijn evenmin locaties waar het zeker is dat op afzienbare termijn de functie zal vervallen en waar herontwikkeling mogelijk is.

Toch wil dit niet zeggen dat de wijk altijd zo zal blijven en dat er geen veranderingen zullen plaatsvinden. Binnen de regels is altijd verandering, vernieuwing en aanpassing van de bestaande bebouwing mogelijk. Ook is denkbaar dat gebouwen hun huidige functie verliezen en voor herontwikkeling in aanmerking komen. Mocht zich een dergelijke situatie voordoen, dan kan daaraan, indien het in het licht van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is, medewerking worden verleend. Dit kan door middel van bijvoorbeeld een bestemmingsplanherziening.

In de planregels zijn de bestemmingen in alfabetische volgorde opgenomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op elke bestemming.

Bedrijf (artikel 3)

In het plangebied komen verspreid enkele bedrijven voor. De algemene toelaatbaarheid via de Staat van Bedrijfsactiviteiten is hier maximaal categorie 1 en 2. Bedrijven met een hogere categorie of bedrijfstypen die niet zijn opgenomen in de bijlage bij de planregels, mogen worden gehandhaafd (bestaande bedrijven). In de planregels is een afwijkmogelijkheid opgenomen om ook nieuwe bedrijven in een andere dan de toegestane categorie toe te staan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane categorie.

Binnen deze bestemming is tevens een bestaand motorbrandstoffenverkooppunt zonder lpg aan de Haagweg positief bestemd. Verder is een locatie aan de Ettensebaan nader aangeduid met 'specifieke vorm van bedrijf - kermisexploitanten'. Op een aantal locaties is een bedrijfswoning aanwezig. Deze mag worden gehandhaafd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn echter niet toegestaan.

De grotere nutsinstallaties worden met een aanduiding binnen de bestemming 'Bedrijf' aangeduid. Andere (kleinschalige) meet- en regelkasten die noodzakelijk zijn in de organisatie van het leidingennet zijn onder andere binnen de bestemming 'Verkeer' rechtstreeks mogelijk gemaakt.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwhoogte en het bebouwingspercentage is op basis van de aanwezige bebouwing vastgelegd.

Centrum (artikel 4)

Om invulling te kunnen geven aan het behouden en beschermen en (waar mogelijk) versterken van het centrumgebied/voorzieningsniveau, is in de planregels het dorpshart bestemd als 'Centrum'. Hier zijn op de begane grond detailhandel, dienstverlening, cultuur en ontspanning, horeca, kleine kantoorruimtes (tot een maximum van 500 m²) en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. De 2 supermarkten zijn specifiek aangeduid. Met betrekking tot de horecabedrijven is, conform de vigerende situatie, een beperking in aantal en categorie geregeld.

Er mag tevens worden gewoond, echter kamerverhuur is niet toegestaan, evenals woningvermeerdering.

Cultuur en ontspanning (artikel 5)

De sexclub 'Erotisch Centrum' aan de Haagweg 199 is positief bestemd. De locatie is aangeduid als 'seksinrichting'. Tevens is het Princenhaags museum aan de Haagweg positief bestemd.

Detailhandel (artikel 6)

De panden die buiten het centrumgebied zijn gelegen en als winkel zijn ingericht, zijn bestemd als detailhandel. Aan de Haagweg is tevens een supermarkt (Jumbo) gevestigd. Overeenkomstig het bestemmingsplan 'Steenakker - Stadionstraat e.o.' is hier geen supermarkt, detailhandel in voedings- en genotmiddelen en persoonlijke verzorging en volumineuze detailhandel toegestaan. Alleen kleinschalige detailhandel (maximaal 100 m²) is toegestaan.

Wonen op de verdiepingen is toegestaan; woningvermeerdering is echter niet toegestaan.

Gemengd-1 (artikel 7)

Het 'bedrijventerrein' aan de Ettensebaan is bestemd voor gemengde doeleinden. Binnen deze bestemming is kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan en volumineuze detailhandel. Een locatie van een verzamelgebouw waarin onder andere een consultatiebureau en een chiropractor zijn gevestigd, hoek Wethouder van Haperenstraat- Adriaan Klaassenstraat, is tevens positief bestemd met de aanduiding 'maatschappelijk'.

Gemengd-2 (artikel 8)

Een aantal locaties is bestemd als Gemengd-2. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan: kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Daar waar een kantoor is gevestigd, is dat aangeduid. Nieuwe kantoren zijn niet toegestaan. Tevens is op de locatie Haagweg een woning aanwezig; deze is ook positief bestemd. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan.

De molen aan de Liesboslaan heeft tevens een specifieke aanduiding gekregen. De molen kan voor verschillende functies gebruikt worden. Bovendien is ondergeschikte horeca en detailhandel, net als in het voorheen geldende bestemmingsplan toegestaan.

Gemengd-3 (artikel 9)

De locatie aan de Nieuwe Heilaarstraat 2a en op de hoek van de Vincent van Goghstraat - Haagweg hebben de bestemming Gemengd-3 gekregen. In de plint zijn verschillende functies toegestaan, zoals kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning en sportvoorzieningen. Op de verdiepingen mag worden gewoond. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan.

Gemengd-4 (artikel 10)

De (voormalige) wijkcentra (en ander maatschappelijk vastgoed) zijn bestemd als 'Gemengd-4'. Voor deze locaties is gekozen de toegestane functies te verruimen. Naast maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horeca, is ook kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening en sport toegestaan. Op die manier ontstaat flexibiliteit in gebruik en kunnen de (voormalige) wijkcentra effectiever worden gebruikt, zonder dat de omgeving hierdoor benadeeld wordt.

Groen (artikel 11)

Binnen deze bestemming is het openbare groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor het gebied. Het verschil met het groen uit bijvoorbeeld de bestemming 'Verkeer' is dat in de bestemming 'Groen' de structurele en waardevolle groenvoorzieningen zijn opgenomen. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming bijvoorbeeld ook speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en ondergeschikte verhardingen in de vorm van voet- en fietspaden toegestaan.

Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximale hoogten voor de verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels vastgelegd.

Horeca (artikel 12)

De solitaire horecavestigingen, zoals de snackbars, cafe's en het hotel Princeville, zijn positief bestemd. Wonen op de verdiepingen is toegestaan, behalve bij het hotel. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan.

Kantoor (artikel 13)

De bestemming 'Kantoor' is toegekend aan de bestaande (zelfstandige) kantoorvestigingen die gelegen zijn op diverse locaties in het plangebied. De gebouwen dienen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De bouwhoogte en het bouwvlak zijn vastgelegd op basis van de aanwezige bebouwing.

Maatschappelijk (artikel 14)

De verschillende maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn diverse maatschappelijke voorzieningen mogelijk, zoals onderwijs-, zorg- en (kinder)opvangvoorzieningen. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen mogelijk, zodat verschuivingen binnen de

maatschappelijke voorzieningen kunnen worden opgevangen zonder dat het bestemmingsplan hoeft te worden herzien.

De begraafplaats is specifiek aangeduid. Verder is ook op de locatie van Thebe een aantal aanduidingen opgenomen, naar aanleiding van 4 verleende omgevingsvergunningen voor nieuwbouw. Deze nieuwbouw bestaat uit zorgwoningen, die ook als zodanig zijn aangeduid.

Natuur (artikel 15)

Het beekdal van de Bijloop is bestemd als 'Natuur'. Tevens is de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - ecologie' toegekend. Aangezien deze gronden al deels verhard zijn, is de feitelijke situatie positief bestemd.

De bestemming biedt een kader voor behoud, herstel en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden. Vanwege de aanwezige ecologische waarden mogen niet zonder meer bepaalde werken of werkzaamheden, zoals het verwijderen van bomen of het verharderen van paden, uitgevoerd worden zonder een omgevingsvergunning. Medegebruik voor (extensieve) recreatie is binnen deze bestemming mogelijk. Gebouwen, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

Recreatie (artikel 16)

De in het plangebied aanwezige volkstuinten zijn binnen de bestemming 'Recreatie' opgenomen met een specifieke aanduiding 'volkstuint'. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Een uitzondering wordt gevormd door kleine bergingen, kasjes en dergelijke op het volkstuintencomplex en bouwwerken van ondergeschikte aard. Het bouwvlak alsmede de opgenomen bouwhoogten zijn gebaseerd op de huidige situatie.

Sport (artikel 17)

Voor de aanwezige sportvoorzieningen inclusief de daartoe behorende bebouwing, zoals sportzalen en kleedruimten, wordt de bestemming 'Sport' opgenomen. Binnen deze bestemming is uitsluitend ondergeschikte horeca in de vorm van een sportkantine toegestaan. Zelfstandige horeca is niet wenselijk en dus ook niet mogelijk gemaakt.

Ook zijn ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen zoals buitenschoolse opvang (bso) mogelijk gemaakt, aangezien het bijbehorende clubhuis een goede locatie is voor dergelijke voorzieningen overdag. Een carnavalsfeest of een Sinterklaasfeest wordt bovendien ook als een ondergeschikte maatschappelijke voorziening aangemerkt. Tevens valt te denken aan een kleinschalige vergaderaccommodatie bijvoorbeeld voor verenigingen en maatschappelijke organisaties.

Verkeer (artikel 18)

Alle wegen en het (verharde) verblijfsgebied binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer'. Verder vallen binnen deze bestemming de openbare ruimten en de groenvoorzieningen die niet worden gerekend tot het structurele groen van het gebied. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende functies in het openbare gebied toegestaan. Ook vallen de aanwezige garageboxen onder deze bestemming. Deze zijn aangeduid met de aanduiding 'garage'. Ter plaatse van de Dreef 85-101 is ten behoeve van een woningbouwontwikkeling de aanduiding 'parkeerterrein niet toegestaan' toegekend aan een deel van de locatie om de kwaliteit van het te realiseren hofje te garanderen.

Water (artikel 19)

Langs de randen van het plangebied lopen enkele waterlopen, die zijn bestemd als 'Water'. Tevens hebben rententievijvers, onder andere in het noordwesten van het plangebied, de bestemming 'Water' gekregen. De waterloop Bijloop heeft gezien het daaraan toegekende ecologisch belang de bestemming 'Natuur' gekregen, waarbinnen, naast de ecologische, ook waterstaatkundige doeleinden mogelijk zijn gemaakt.

Wonen (artikel 20)

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit woongebied. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningen, de tuinen, eventuele achterpaden en andere privé-ruimten begrepen. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot. De regels zijn er op gericht de bestaande stedenbouwkundige typologie te handhaven. Rooilijnen, oriëntaties en bouwhoogten zorgen voor een heldere definiëring van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan bevat planregels voor het behoud, verbouwen en renoveren van de woningen. De planregels bieden ruimte voor het beperkt uitbreiden van de woning aan de achterzijde. Dit sluit aan bij een veel voorkomende wens,

welke bovendien niet strijdig is met de bescherming van de karakteristiek van de openbare ruimte of de stedenbouwkundige typologie. In veel gevallen zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen aanwezig aan de voorzijde. Het betreft hier gebouwen in veel variaties die (veelal) sinds de bouw van de woning aanwezig zijn en als zodanig zijn mee ontworpen. In de planregels is bepaald dat de bestaande gebouwen aan de voorzijde zijn toegestaan, maar dat de oppervlakte, goot- en/of bouwhoogte niet mag wijzigen.

Uitbreiding van de woning op het perceel is dus, rekeninghoudend met de betreffende bouwregels, mogelijk. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan. Dit wordt met name gemotiveerd in paragraaf 2.3.1 van de toelichting. Onderscheid wordt aangebracht tussen grondgebonden en gestapelde woningen. Binnen de grondgebonden woningen wordt onderscheid gemaakt in verschillende typen om hieraan het bebouwingspercentage per bouwperceel te koppelen. In de begrippen is duidelijk aangegeven wat verstaan wordt onder welk woningtype. Bewoners kunnen op die manier zien onder welk type hun woning valt en welke bouwregels daarbij horen.

De goot- en bouwhoogten van de hoofdgebouwen mogen maximaal respectievelijk 7 en 11 meter bedragen, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid of als de bestaande maatvoering hoger is. Uitbreiding van het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen en bijgebouwen is toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de planregels.

Ook aan de locatie aan de Dreef 85-101 is de bestemming 'Wonen' gegeven. Aan de locatie is een bouwvlak toegekend en de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Op grond hiervan zijn maximaal 22 woningen toegestaan, waarbij een bepaalde kwaliteit van het openbaar is gebied is gegarandeerd door parkeren niet toe te staan.

Tevens is de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-2' opgenomen. Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' laten vervallen, indien niet binnen de gestelde termijn een omgevingsvergunning voor het bouwen van kracht is. Met het laten vervallen van deze aanduiding kunnen vervolgens geen woningen meer worden toegevoegd. Hiermee kan het ooit gewenste, maar gedurende geruime tijd niet gerealiseerde aantal woningen worden vrijgegeven voor ontwikkeling elders in de stad.

Naast de woonfunctie is het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan in het hoofdgebouw. In de begripsbepaling van 'aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, is aangegeven wat hieronder verstaan wordt en onder welke voorwaarden deze activiteiten mogelijk zijn. Dergelijke activiteiten in een bijgebouw zijn via een afwijking van de gebruiksregels wel mogelijk als voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden in de planregels. De verleende afwijking hoeft niet te worden vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan en dus hoeft de woonbestemming op het betreffende perceel niet gewijzigd te worden. Een aan huis verbonden beroep in een bijgebouw dat middels een afwijking (voorheen vrijstelling/ontheffing) is verleend is dus legaal en passend binnen onderhavig bestemmingsplan.

Daarnaast is aangegeven dat het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als onafhankelijke woonruimte in principe niet is toegestaan. Echter, burgemeester en wethouders kunnen gebruik maken van een binnenplanse afwijking om dit gebruik bij een aanvraag onder voorwaarden mogelijk te maken.

Op enkele locaties worden panden en/of percelen, naast de hoofdfunctie wonen, ook aangewend voor andere gebruiksvormen. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige bedrijfjes die niet meer passen onder de noemer van aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten, of bijvoorbeeld kantoorruimtes die de reikwijdte van een aan-huis-verbonden beroep overstijgen. Voor dergelijke functies zijn binnen de hoofdbestemming 'Wonen' functieaanduidingen toegekend, passend bij het bestaande en/of concreet gewenste gebruik.

Woongebied (artikel 21)

Ter plaatse van de voormalige bedrijfslocatie van Hessels aan de Haagweg is de bestemming 'Woongebied' toegekend. Op grond van de regels kunnen woningen, appartementen of onzelfstandige studenteneenheden worden gerealiseerd. Deze aantallen zijn echter wel gemaximaliseerd in de regels.

Binnen de regels is voor deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee enige sturing, met name in de tijd, gegeven kan worden aan het komen tot realisatie. Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de aanduiding 'maximum aantal

wooneenheden' laten vervallen, indien niet binnen de gestelde termijn een omgevingsvergunning voor het bouwen van kracht is. Met het laten vervallen van deze aanduiding kunnen vervolgens geen woningen meer worden toegevoegd. Hiermee kan het ooit gewenste, maar gedurende geruime tijd niet gerealiseerde aantal woningen worden vrijgegeven voor ontwikkeling elders in de stad. Hiermee worden loze bouwclaims voorkomen.

Waarde-Archeologie (artikel 22)

Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in een gedeelte van het plangebied moet worden gezocht naar beschermings- en inpassingmogelijkheden van eventuele archeologische waarden.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is gehanteerd voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachting. Deze bestemming is erop gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; als een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder het maaiveld en een planoppervlak behelst van 100 m² of meer, is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing. Op de gronden met deze dubbelbestemming dient in beginsel een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij dergelijke ingrepen. De resultaten van het onderzoek worden door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld. Indien uit onderzoeken blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Waterstaat - Waterbergingsgebied (artikel 23)

Een klein deel van het plangebied is gelegen in de beschermingszone van de waterberging. Om de belangen van het waterbergingsgebied veilig te stellen is de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterbergingsgebied' aan de gronden toegekend. Hierin is geregeld dat voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden, zoals het ophogen van gronden en dempen van watergangen, een omgevingsvergunning is vereist.

Waarde-Cultuurhistorie (artikel 24)

De bebouwing aan de Haagweg, Liesboslaan en een aantal zijstraten hiervan vormen de oude oorspronkelijk lintbebouwing van Princenhage. Hoewel deze bebouwing niet als beschermd dorpsgezicht wordt aangemerkt, wordt deze wel met de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' beschermd. Het onderzoek van Baac (zie bijlage) heeft hieraan ten grondslag gelegen.

De bestaande bebouwing mag niet zonder omgevingsvergunning vergroot of gewijzigd worden, indien deze wijziging zichtbaar is vanaf de openbare weg.

Algemene gebruiksregels (artikel 26)

In dit artikel zijn enkele bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op alle bestemmingen. In dit artikel is aangegeven welk gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemming.

Algemene aanduidingsregels (artikel 27)

Er zijn aanduidingsregels opgenomen voor:

- molenbiotoop;
- straalpad;
- zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen;
- zoekgebied voor ecologische verbindingzone.