

Regels

Inhoud

1	INLEIDENDE REGELS.....	3
	Artikel 1 Begrippen	3
	Artikel 2 Wijze van meten	9
2	BESTEMMINGSREGELS	10
	Artikel 3 Agrarisch met waarden-1	10
	Artikel 4 Agrarisch met waarden-2	12
	Artikel 5 Bos	17
	Artikel 6 Cultuur en ontspanning	19
	Artikel 7 Natuur	20
	Artikel 8 Recreatie	22
	Artikel 9 Sport-Golfbaan	23
	Artikel 10 Verkeer	26
	Artikel 11 Wonen	27
	Artikel 12 Wonen-Landgoed	29
	Artikel 13 Waarde-Laanbeplanting	31
3	ALGEMENE REGELS	32
	Artikel 14 Anti-dubbeltelregel	32
	Artikel 15 Algemene bouwregels	32
	Artikel 16 Algemene gebruiksregels	32
	Artikel 17 Algemene ontheffingsregels	32
	Artikel 18 Algemene procedureregels	33
	Artikel 19 Overige regels	33
4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	34
	Artikel 20 Overgangsrecht	34
	Artikel 21 Slotregel	34

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan 'Landgoed de Princepeel' van de gemeente Mill en Sint Hubert.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0815.0309.0000 met de bijbehorende regels en bijlagen.

4WD-activiteiten:

een gebruik van gronden voor het uitvoeren van vaardigheidsproeven met vierwiel-aangedreven auto's dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen deze activiteiten zijn toegestaan.

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.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aan-huis-verbonden bedrijf:

een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

aan-huis-verbonden beroep:

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 daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

aardkundige waarden:

landschapswaarden die samenhangen met (abiotische) milieukenmerken, zoals geologie, geomorfologie, reliëf, steilranden, grondwaterhuishouding (kwelgebieden), bodemtypen/ bodemopbouw/bodemsamenstelling, afzonderlijk of in onderlinge samenhang.

agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren.

agrarisch bedrijf, grondgebonden:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde gronden in de directe omgeving van het bedrijf.

archeologische waarden:

waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

bebouwing:

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

bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huis-verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk (gebouw) en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening een bedrijf, een dienstverlenend bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief (binnen)opslag, rust- en rookruimten, administratieruimten en dergelijke.

bedrijfswoning/dienstwoning:

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

bestaande situatie:

de bebouwing en het gebruik, zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

bijbehorende voorzieningen:

voorzieningen, die horen bij de betreffende bedrijfsvoering op gronden (onder andere weg- en waterbouwkundige voorzieningen) en/of bouwvlakken (onder andere opslag en energievoorziening).

bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel qua afmeting als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwmassa:

een complex van aaneen gebouwde bouwwerken.

bouwperceel:

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

bouwperceel grens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

cultuurhistorische waarden:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

dagrecreatie:

recreatieve activiteit die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang.

dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

detailhandel:

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

erfbeplanting:

visueel afschermende, maskerende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie.

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 zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

extensief recreatief medegebruik:

een vorm van recreatief medegebruik die nauwelijks of geen invloed heeft op de in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen gegeven doeleinden zoals wandelen, fietsen, dierendemonstraties en dergelijke.

functie:

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

gebouw:

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

hoofdfunctie:

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

hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken.

horeca:

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

horeca categorie 1:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met zaalverhuur, zoals een restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum.

houtteelt:

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

hulpgebouw:

een gebouw, behorende bij een landbouwperceel/landbouwkavel, dat zowel qua afmeting als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het (agrarisch) hoofdgebruik. (Het gaat hier onder meer om dierenverblijven, schuilhutten, schuilgelegenheden, kapschuren, melkschuren, etc.).

hydrologische waarde:

gronden met een bijzondere betekenis voor het watersysteem van het plansysteem in verband met beekherstel, verdrogingsbestrijding, waterberging en/of waterkering.

landschapselementen:

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

landschapswaarden/landschappelijke waarden:

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang.

natuurwaarden:

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

nevenfunctie:

onder nevenfuncties worden verstaan:

- a) recreatieve functies;
- b) agrarisch verwante functies;
- c) agrarisch technische functies;
- d) statische binnenopslag;
- e) verbrede landbouw.

paardenbak:

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

productiegebonden detailhandel:

qua oppervlakte beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van (streek)eigen goederen/producten vanuit een bedrijf dat die goederen/producten vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

recreatief gebruik:

een gebruik van gronden voor activiteiten in de vrije tijd en/of als ontspanning.

recreatief medegebruik:

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

recreatiewoning:

een gebouw bedoeld voor recreatief gebruik in de vorm van recreatief nachtverblijf voor recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.

ruimtelijke kwaliteit:

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

statische (binnen)opslag:

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

verbrede landbouw:

activiteiten bij een agrarisch bedrijf die voortvloeien uit de agrarische bedrijfsvoering en die ten dienste staan van het agrarische bedrijf zoals agrotourisme, agrarisch natuurbeheer, bewerking en waardevermeerdering van ter plaats geproduceerde producten, productiegebonden/ondergeschikte detailhandel en zorgboerderijen.

verblijfsrecreatie:

het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning, waarbij ten minste een nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen. (Hieronder worden onder andere verstaan een camping, groepsaccommodatie, etc.).

voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel (i.c. de meest gezichtsbepalende gevel) van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

volwaardig(heid van een) agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat jaarrond een arbeidsbehoefte of -omvang heeft van ten minste één volledige arbeidskracht, met een daarbij passend jaarinkomen, en waarvan het behoud ook op langere termijn in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd, dat wil zeggen zowel bedrijfseconomisch als milieuhygiënisch.

waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen, die het waterhuishoudkundige belang dienen, zoals watergangen, waterlopen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop.

werk:

een werkzaamheid of constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de weg:

de afstand tot de bebouwing en de as van de weg.

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige gebouwen tezamen.

bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren.

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

de goothoogte van een bouwwerk:

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

inhoud van een bouwwerk:

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

oppervlakte van een bouwwerk:

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

peil:

- a) voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b) in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden-1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b) groenvoorzieningen in de vorm van (erf)beplantingen;
- c) behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 - aardkundig waarden;
 - cultuurhistorische waarden;
 - archeologische waarden;
- d) behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 - weidevogels;
- e) bestaande (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- f) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g) extensief recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen, uitgezonderd terreinafscheidingen, geen nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarbij geldt dat bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde vervangen mogen worden. Voor nieuwe terreinafscheidingen en bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt :

- a) De bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- b) De bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c) De bouwhoogte van de omheining van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- d) De oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 260 m².
- e) De bouwhoogte van (vlaggen)masten mag niet meer bedragen dan 10 m.
- f) De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Aanlegvergunning

3.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a) het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd;
- b) het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,40 m onder maaiveld;

- c) het aanleggen, dempen of wijzigen (van oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van waterlopen, sloten en greppels;
- d) het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
- e) het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- f) het verwijderen en aanleggen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan containervelden, voor zover groter dan 100 m² per perceel;
- g) het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- h) het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- i) het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten en steilranden;
- j) het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten van grasland naar een ander bodemcultuur.

3.3.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

3.3.3 *Toelaatbaarheid*

De in lid 3.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

Artikel 4 Agrarisch met waarden-2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b) grondgebonden agrarische bedrijven, waarbij niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn per bouwvlak;
- c) één bedrijfswoning per agrarisch bedrijf;
- d) 4WD-activiteiten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarische met waarden 2 – 4WD-activiteiten';
- e) nevenfuncties bij agrarische bedrijven zoals genoemd onder b in de vorm van: 1 opslag ten behoeve van de nabijgelegen golfbaan ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- f) groenvoorzieningen in de vorm van (erf)beplantingen;
- g) behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 - aardkundig waarden;
 - cultuurhistorische waarden;
 - archeologische waarden;
- h) behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 - struweelvogels;
- i) (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- j) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k) recreatief medegebruik.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden in het algemeen de volgende bepalingen:

- a) Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan.
- b) Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd, niet minder mag bedragen dan 15 m;
 2. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 3 m;
 3. de afstand van gebouwen tot de achterste perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 5 m.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a) Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b) De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- c) De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a) Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b) De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³.
- c) De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,50 m.

- d) De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

4.2.4 *Bijgebouwen bij bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a) Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b) Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
- c) De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80 m².
- d) De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e) De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- f) De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 15 m.

4.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a) Binnen het bouwvlak mag:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2,5 m;
 - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 3 m.
- b) Buiten het bouwvlak mag:
 - 1. de bouwhoogte van terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 1 m;
 - 2. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van 4WD-activiteiten niet meer bedragen dan 5 m; deze voorzieningen mogen alleen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden 2-4WD-activiteiten'.

4.3 **Ontheffing van de bouwregels**

4.3.1 *Algemeen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a) lid 4.2.1 onder b sub 1 voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m tot de as van de weg mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- b) lid 4.2.1 onder b sub 2 en 3 voor het bouwen binnen respectievelijk 3 m of 5 m van of in de zijdelingse en/of achterste perceelgrens mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- c) lid 4.2.2. onder b en c voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere goothoogte tot maximaal 7,5 m en/of een hogere bouwhoogte tot maximaal 12 m, indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- d) lid 4.2.3 onder c en d voor het bouwen van bedrijfswoningen met een hogere goothoogte tot maximaal 7,5 m en/of een hogere bouwhoogte tot maximaal 12 m;
- e) lid 4.2.4 onder f voor het bouwen van een bijgebouw op een afstand van meer dan 15 m van de bedrijfswoning indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel;

4.4 **Specifieke gebruiksregels**

4.4.1 *Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf*

Bij agrarische bedrijven is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing van de bedrijfswoning en/of bijgebouwen tot een maximum van 45 m².
- b) Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c) De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- d) Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- e) De activiteit moet uitgeoefend worden door de bewoner.

4.4.2 Bijgebouwen bij bedrijfswoning

Bijgebouwen bij een bedrijfswoning mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het privégebruik van de bedrijfswoning.

4.5 Ontheffing van de gebruiksregels

4.5.1 *Nevenfuncties*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan van nevenfuncties bij agrarische bedrijven, waarbij moet worden

voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) De agrarische functie binnen het bouwvlak dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven;
- b) De volgende nevenfuncties bij een agrarische bedrijf zijn toegestaan:
 - 1. agrarisch technisch hulpbedrijven en agrarische verwante bedrijven tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 400 m²;
 - 2. zorgboerderijen, kinderboerderijen, sociale en educatieve voorzieningen tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 250 m²;
 - 3. recreatieve doeleinden tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 500 m²;
- c) Ondergeschikte horeca is toegestaan bij de nevenfuncties zoals genoemd in sub b onder 2 en 3, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m².
- d) Bij cumulatie van meerdere vormen van nevenfuncties mag de totale oppervlakte niet meer bedragen dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 500 m².
- e) De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- f) De nevenfunctie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- g) De nevenfunctie mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/ bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- h) Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.

4.6 Aanlegvergunning

4.6.1 *Werken en werkzaamheden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a) het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd;
- b) het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,40 m onder maaiveld;
- c) het aanleggen, dempen of wijzigen (van oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van waterlopen, sloten en greppels;
- d) het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
- e) het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- f) het verwijderen en aanleggen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan containervelden, voor zover groter dan 100 m² per perceel;
- g) het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- h) het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- i) het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten en steilranden;
- j) het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten van grasland naar een ander bodemcultuur.

4.6.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

4.6.3 Toelaatbaarheid

De in lid 4.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) De totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot.
- b) De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

4.7.2 Vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve

van de vergroting van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) Voor grondgebonden agrarische bedrijven geldt dat vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha. Indien het bestaande bouwvlak reeds meer bedraagt dan 1,5 ha mag dit bouwvlak worden vergroot met maximaal 15%.

- b) De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel bedrijf.
- c) De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
- d) Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.
- e) Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- f) De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

4.7.3 *Wijziging naar agrarisch technische hulpbedrijven en/of agrarisch verwante bedrijven*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van het vestigen van een agrarisch technisch hulpbedrijf en/of een agrarisch verwant bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.
- b) De oppervlakte aan bedrijvigheid per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overvloedige bebouwing teruggebracht te worden tot 400 m², waarbij cultuurhistorische waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven.
- c) Buitenopslag is niet toegestaan.
- d) De vestiging van het bedrijf mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- e) De vestiging van het bedrijf mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven van omliggende (agrarische) bedrijven.
- f) Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.
- g) De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 5 Bos

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) Bosbouw en houtproductie;
- b) behoud en bescherming van aanwezige landschappelijke en natuurwaarden;
- c) groenvoorzieningen;
- d) bestaande (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- e) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f) extensief recreatief medegebruik;
- g) 4WD-activiteiten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - 4WD-activiteiten'.

5.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, behoudens:

- a) bouwwerken ten behoeve van het bosbeheer, mits:
 - 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 m;
 - 2. de oppervlakte van een bouwwerk niet meer bedraagt dan 10 m²;
- b) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - 4WD-activiteiten' bouwwerken ten behoeve van 4WD-activiteiten, mits:
 - 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 m;
 - 2. de oppervlakte van een bouwwerk niet meer bedraagt dan 30 m²;
- c) eenvoudige voorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 4 m.

5.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - 4WD-activiteiten' bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.2 voor het realiseren van eenvoudige voorzieningen voor 4WD-activiteiten, in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 8 m, waarbij de in de bestemmingsomschrijving aangegeven landschappelijke en natuurwaarden waarden niet onevenredig mogen worden aangetast.

5.4 Aanlegvergunning

5.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a) het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd;
- b) het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,40 m onder maaiveld;
- c) het aanleggen, dempen of wijzigen (van oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van waterlopen, sloten en greppels;

- d) het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
- e) het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;
- f) het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- g) het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- h) het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand of dieper dan 0,40 m onder maaiveld wortelend houtgewas met agrarische productiefunctie;
- i) het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten van grasland naar een ander bodemcultuur;
- j) het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilranden;
- k) het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- l) het verwijderen of aanleggen van wegen, paden, parkeerterreinen, of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, voor zover groter dan 100 m² per perceel.

5.4.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

5.4.3 *Toelaatbaarheid*

De in lid 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van aanwezige natuur en landschappelijke waarden.

Artikel 6 Cultuur en ontspanning

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a) a culturele en op vermaak gerichte doeleinden met bijbehorende voorzieningen zoals onder andere een golfpaviljoen, wellness, voorzieningen voor persoonlijke verzorging, en dergelijke;
- b) horecavoorzieningen, categorie 1;
- c) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca uitgesloten – hotel': is geen hotel toegestaan;
- d) detailhandel ten behoeve van onder a genoemde activiteiten;
- e) twee in pandige bedrijfswoningen;
- f) terras, tuinen, erven en terreinen;
- g) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- h) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i) groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a) Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

6.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a) De goothoogte mag niet meer bedragen dan 7,5 m.
- b) De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 14 m.

6.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a) Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 2.
- b) De bedrijfswoningen mogen uitsluitend in pandig worden gebouwd.
- c) De inhoud per bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 350 m³.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a) De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b) De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

6.2.5 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a) Op plaatsen waar gebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b) De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.
- c) Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder een gebouw mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

Artikel 7 Natuur

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden;
- b) behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- c) ontwikkeling, behoud en bescherming van het leefgebied voor struweelvogels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur-struweelvogels';
- d) bestaande (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- e) water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, behoudens:

- a) bouwwerken ten behoeve van het natuurbeheer, mits:
 - 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 m;
 - 2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m²;

7.3 Aanlegvergunning

7.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a) het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd;
- b) het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,40 m onder maaiveld;
- c) het aanleggen, dempen of wijzigen (van oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van waterlopen, sloten en greppels;
- d) het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
- e) het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;
- f) het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- g) het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- h) het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand of dieper dan 0,40 m onder maaiveld wortelend houtgewas met agrarische productiefunctie;
- i) het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten van grasland naar een ander bodemcultuur;
- j) het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilranden;
- k) het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- l) het verwijderen of aanleggen verhardingen van wegen, paden, parkeerterreinen, of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, voor zover groter dan 100 m² per perceel.
- m)

7.3.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

7.3.3 *Toelaatbaarheid*

De in lid 7.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de natuur en landschappelijke waarden.

Artikel 8 Recreatie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) recreatiewoningen;
- b) tuinen en erven;
- c) (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- d) groenvoorzieningen;
- e) water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Recreatiewoningen

Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende bepalingen:

- a) Er mag niet meer dan één recreatiewoning/groepsaccommodatie per bestemmingsvlak worden gebouwd.
- b) In geval van herbouw dient op de zelfde locatie te worden gebouwd.
- c) De oppervlakte van de recreatiewoning/groepsaccommodatie mag niet meer bedragen dan 200 m².
- d) De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- e) De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.
- f) De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer dan 60°.

8.2.2 Bijgebouwen bij recreatiewoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij recreatiewoningen gelden de volgende bepalingen:

- a) De totale oppervlakte aan bijgebouwen per recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 40 m².
- b) De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c) De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- d) De afstand tot de recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 15 m.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a) De bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b) De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 9 Sport-Golfbaan

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport-Golfbaan' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) sportdoeleinden in de vorm van golfbanen met bijbehorende voorzieningen;
- b) een driving range uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport-driving range';
- c) paden en wegen voor langzaam verkeer;
- d) voorzieningen voor calamiteitenverkeer;
- e) parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- f) recreatief medegebruik;
- g) tuinen, erven en terreinen;
- h) water en waterhuishoudkundige voorzieningen, met een aangesloten oppervlakte van maximaal 3,0 hectare;
- i) groenvoorzieningen;
- j) ontwikkeling, behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden;
- k) ontwikkeling, behoud en bescherming van de natuurwaarden, overeenkomstig het Natuurcompensatieplan Landgoed Princepeel, Golf & Countryclub van mei 2009, zoals opgesteld door Buiting Advies, waarbij een verbetering van het struweelvogelgebied optreedt;
- l) ontwikkeling, behoud en bescherming van de het struweelvogelgebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport-struweelvogelgebied';
- m) ontwikkeling, behoud en bescherming van een dassenleefgebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport-dassenleefgebied'.

9.2 Bouwregels

9.2.1 *Driving range*

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de driving range ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport-driving range' gelden de volgende bepalingen:

- a) Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak.
- b) De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

9.2.2 *Schuilvoorzieningen*

Voor het bouwen van schuilvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a) Het aantal schuilgelegenheden mag in totaal niet meer bedragen dan 8.
- b) De oppervlakte per schuilgelegenheid mag niet meer bedragen dan 10 m².
- c) De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d) De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

9.2.3 *Sanitaire voorzieningen*

Voor het bouwen van sanitaire voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a) Het aantal gebouwen met sanitaire voorzieningen mag in totaal niet meer bedragen dan 2.
- b) De oppervlakte per voorziening mag niet meer bedragen dan 50 m².
- c) De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d) De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

9.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a) De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b) De bouwhoogte van palen en (licht)masten mag niet meer bedragen dan 10 m.
- c) De bouwhoogte van ballenvangers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport-driving range' mag niet meer bedragen dan 10 m.
- d) De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

9.3 **Ontheffing van de bouwregels**

9.3.1 *Algemeen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a) lid 9.2.4 onder c voor het bouwen van ballenvangers op andere locaties dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport-driving range' tot een bouwhoogte van maximaal 10 m mits de noodzaak hiervoor is aangetoond.
- b) lid 9.2.4 onder d voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m.

9.4 **Gebruikregels**

Ten minste 55% van de gronden binnen deze bestemming wordt ingericht als natuur, overeenkomstig het Natuurcompensatieplan Landgoed Princepeel, Golf & Countryclub van mei 2009, zoals opgesteld door Buiting Advies. Met dien verstande dat de rough wordt gezien als natuur.

9.5 **Aanlegvergunning**

9.5.1 *Werken en werkzaamheden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van sport – dassenleefgebied' en 'specifieke vorm van sport – struweelvogelgebied':

- a) het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel of met meer dan 0,40 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van een steilrand worden gewijzigd;
- b) het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,40 m onder maaiveld;
- c) het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
- d) het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) waterlopen, sloten en greppels;
- e) het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- f) het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand of dieper dan 0,40 m wortelend houtgewas met agrarische productiefunctie;
- g) het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten van grasland naar een ander bodemcultuur;
- h) het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilrand en het verwijderen van paden of onverharde wegen;

- i) het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- j) het verwijderen of aanleggen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan containervelden, voor zover groter dan 100 m² per perceel.

9.5.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a) de eerste aanleg en ontwikkeling van de golfbanen en het dassenleefgebied en struweelvogelgebied betreffen;
- b) uitgevoerd worden ten behoeve van de uitvoering van het Natuurcompensatieplan Landgoed Princepeel , Golf & Countryclub van mei 2009 zoals opgesteld door Buiting Advies;
- c) het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- d) reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

9.5.3 *Toelaatbaarheid*

- a) De in lid 9.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden en ten minste 55% van de gronden binnen deze bestemming wordt ingericht als natuur, overeenkomstig het Natuurcompensatieplan Landgoed Princepeel , Golf & Countryclub van mei 2009 zoals opgesteld door Buiting Advies.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- b) een hoofdontsluiting ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- c) groenvoorzieningen;
- d) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e) behoud van landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden in de vorm van wegbeplanting of laan beplanting;
- f) nutsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a) de oppervlakte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 10 m²;
- b) de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a) De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
- b) De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) wonen;
- b) horeca categorie 1 ten behoeve van recreatief medegebruik ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- c) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca uitgesloten – hotel': is geen hotel toegestaan;
- d) autostalling ter plaatse van het perceel Weidelaan 10;
- e) tuinen, erven en verhardingen;
- f) paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- g) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h) groenvoorzieningen;
- i) recreatief medegebruik.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden in het algemeen de volgende bepalingen:

- a) Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw.
- b) Bij vervangende nieuwbouw mogen de woningen uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen of de bestaande locatie en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend.
- c) De afstand van gebouwen tot de zijdelingse of achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m.

11.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a) De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m³. Indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 600 m³, dan betreft de bestaande inhoud de maximale inhoud.
- b) De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- c) De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

11.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van (vrijstaande) bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a) Bijgebouwen dienen achter de voorgevellijn van een woning te worden gebouwd.
- b) De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 m².
- c) De oppervlakte van een autostalling ten behoeve van recreatief medegebruik mag niet meer bedragen dan 95 m².
- d) De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e) De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,50 m.
- f) Bij afbraak van een bestaand(e) vrijstaand(e) bijgebouw(en) met een oppervlakte van meer dan 70 m² mag het gesloopte aantal vierkante meters worden teruggebouwd, mits de totale oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedraagt dan 120 m².

11.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a) De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b) De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

11.3 Ontheffing van de bouwregels

11.3.1 *Algemeen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a) lid 11.2.4 onder a voor het bouwen van terreinafscheidingen met een hoogte van 2 m vóór de voorgevelrooilijn, mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- b) lid 11.2.4 onder c voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m.

Artikel 12 Wonen-Landgoed

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) een buitenverblijf in de vorm van een landhuis/kasteel met bijbehorende voorzieningen in een parkachtige omgeving; met name zijn hierbij van belang vorm en samenhang van bebouwing, buitenruimte en beplanting;
- b) behoud en/of herstel van aanwezige monumentale waarden in de vorm van een rijksmonument;
- c) ondergeschikte kantoorvoorzieningen;
- d) agrarisch medegebruik;
- e) tuinen en erven;
- f) (onverharde) paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- g) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h) groenvoorzieningen;
- i) extensief recreatief medegebruik.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt in het algemeen de volgende bepaling:

- a) Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één buitenverblijf toegestaan.

12.2.2 Buitenverblijf

Voor het bouwen van een buitenverblijf gelden de volgende bepalingen:

- a) Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b) De oppervlakte aan gebouwen mag niet worden vergroot.
- c) De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d) De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

12.2.3 Bijgebouwen bij buitenverblijf

Voor het bouwen van bijgebouwen bij het buitenverblijf gelden de volgende bepalingen:

- a) Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b) De aanwezige gezamenlijke oppervlakte mag niet worden vergroot.
- c) De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- d) De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a) De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m.
- b) De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 3 m.

12.3 Specifieke gebruiksregels

12.3.1 Kantoorvoorzieningen

Binnen de bestemming 'Wonen-Landgoed' is de uitoefening van een ondergeschikte kantooractiviteiten toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing.
- b) Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c) Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van productiegebonden detailhandel.
- d) De activiteit moet uitgeoefend worden door de bewoner.

Artikel 13 Waarde-Laanbeplanting

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde–Laanbeplanting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a) behoud van de bestaande bomenlaan;
- b) groenvoorzieningen;
- c) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d) extensief recreatief medegebruik.

13.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

13.3 Aanlegvergunning

13.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a) het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
- b) het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c) het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;
- d) het verwijderen van landschapselementen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren;
- e) het beplanten van gronden met bos, hoger dan 2,5 m, opgaand houtgewas in verband met boomteelt of houtteelt;
- f) het aanleggen van landschapselementen;
- g) het leggen van leidingen respectievelijk het diepploegen, diepwoelen van de bodem op diepte van meer dan 0,60 m.

13.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 13.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

13.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 13.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de laanbeplanting.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 14 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 15 Algemene bouwregels

15.1 Bestaande afwijkende maatvoering

In die gevallen, dat de (goot)hoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot de weg of perceelsgrenzen, en andere maten, voor zover in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a) gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b) het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- c) het gebruik van de gronden ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 17 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a) de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10 % van die maten, afmetingen en percentages.
- b) de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c) de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - 1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² zal bedragen;
 - 2. de (bouw)hoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen;
- d) de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:

1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m, mits dit niet leidt tot een onacceptabele mate van verstoring van het Instrument Landing System (ILS) en het voornemen tot verlenen van de ontheffing voor advies is voorgelegd aan de Dienst Vastgoed Defensie;
 2. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
- e) de onder a tot en met f genoemde ontheffingen kunnen uitsluitend verleend worden
- f) mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de milieusituatie; en
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 18 Algemene procedureregels

Met betrekking tot de voorbereiding van een ontheffing van de regels door burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 19 Overige regels

19.1 Overige (wettelijke) regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere (wettelijke) regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a) Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b) Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c) Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

20.2 Overgangsrecht gebruik

- a) Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b) Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c) Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van de 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 vergangsregels van dat plan.

Artikel 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Landgoed de Princepeel'