

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven en horecavoorzieningen met bijbehorende voorzieningen, zoals opgenomen in de 'Tabel Gemengd - 1';
- b tevens agrarische activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 35' (Zevenheuvelenweg 47);
- c nutsvoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- d één bedrijfswoning per bestemmingsvlak met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 - 1 'maximum aantal wooneenheden' het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven.
 - 2 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan.
 - 3 ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' geen bedrijfswoning is toegestaan.
- e beroep of dienstverlening aan huis;
- f een caravanstalling ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
- g parkeervoorzieningen, erf en groenvoorzieningen ten behoeve van een wijncentrum ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- h paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- i water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j groenvoorzieningen;
- k behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurwaarden en/of landschappelijke waarden van de ecologische hoofdstructuur.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:

- a Het bestemmingsvlak mag tot de in de 'Tabel Gemengd - 1' onder 'bestaand bebouwd oppervlak' aangegeven oppervlakte worden bebouwd.
- b In uitzondering op het bepaalde onder lid a mag ten behoeve van agrarische activiteiten en caravanstalling ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 35' (Zevenheuvelenweg 47) maximaal 1 ha worden bebouwd, geclusterd binnen het bestemmingsvlak.
- c Bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen mogen niet worden gebouwd voor de voorgevellijn van de bedrijfswoning.
- d De afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m.
- e Kelders en souterrains zijn toegestaan onder bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1 De kelder mag niet dienen als verblijfruimte.
 - 2 De kelder en het souterrain mogen maximaal één bouwlaag diep zijn.
- f Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 19' (Herwendaalseweg ong.) mogen alleen bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden gebouwd ten behoeve van een parkeerterrein.

4.2.2 Landschappelijke inpassing

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' is het bouwen van bouwwerken uitsluitend toegestaan wanneer de landschappelijke inpassing overeenkomstig het landschappelijk inrichtings- en beheerplan als opgenomen in bijlage 2, voldoende is verzekerd.

4.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m.
- b In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 23' (Koningin Wilhelminaweg 32) niet meer bedragen dan 7 m.
- c In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 24' (Molenboschweg 17) niet meer bedragen dan 15 m voor maximaal 1.375 m² van de totale bebouwde oppervlakte en niet meer dan 7 m voor maximaal 1.040 m² van de totale bebouwde oppervlakte. Voor de overige gebouwen mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 4 m.
- d In afwijking van het bepaalde onder a mag de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'goot- en bouwhoogte'.
- e De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)'.

4.2.4 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende voorwaarden:

- a Bedrijfswoningen zijn enkel toegestaan ter plaatse van bestaande bedrijfswoningen.
- b De inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³. Voor zover de bestaande inhoud meer bedraagt, geldt deze bestaande inhoud als maximum.
- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m.
- d De dakhelling mag niet minder bedragen dan 25°.

4.2.5 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende voorwaarden:

- a De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80 m².
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m.

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevellijn van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c De bouwhoogte van bouwwerken als gemetseld tuinmeubilair, fontein, kinderspeelwerktuigen en afrasteringen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 22' mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

4.2.7 nutsvoorziening

In afwijking van het bepaald in lid 4.2.1 tot en met 4.2.6 gelden voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' de volgende voorwaarden:

- a De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m.
- b De dakhelling van gebouwen mag niet meer bedragen dan 60°.
- c De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken uitbreiding bebouwde oppervlakte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder a voor het uitbreiden van de bebouwde oppervlakte, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf.
- b De bestaande oppervlakte mag worden vergroot tot de in de 'Tabel Gemengd - 1' aangegeven oppervlakte onder 'maximum bebouwd oppervlak toegestaan met omgevingsvergunning'.
- c In aanvulling op het bepaalde in lid b mag de maximale bedrijfsvloeroppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 11' (Cranenburgsestraat 33-33b) niet meer mag bedragen dan is aangegeven onder 'maximum bebouwd oppervlak toegestaan met omgevingsvergunning'.
- d De verkeersaantrekkende werking mag niet toenemen.
- e Een tweede bedrijfswoning is niet toegestaan.
- f De uitbreiding mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven.
- g De uitbreiding dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- h De uitbreiding dient hydrologisch neutraal zijn. Hiervoor wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.
- i Parkeren dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak.
- j De uitbreiding dient stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar te zijn.
- k Er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de landschappelijke kenmerken zoals genoemd in artikel 26.5 en er mag geen sprake zijn van significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de ecologische hoofdstructuur.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Horeca- en pensionvoorziening

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 24' (Molenboschweg 17) zijn uitsluitend toegestaan:

- a Een café, restaurant, hotel- en pensionbedrijf of een combinatie van deze bedrijven met de daarvoor benodigde ontspanningsruimten alsmede van het horecabedrijf afgeleide bedrijfsvormen zoals de exploitatie van appartementen, om serviceverband aan het horecabedrijf verbonden en de verpleging van herstellende patiënten in speciale ruimten.

- b De van het horecabedrijf afgeleide bedrijfspvormen mogen slechts gedeelten betreffen die specifiek bedoeld zijn als verblijfsrecreatie.
- c Binnen de verblijfsaccommodatie van de gebouwen mag niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte met een maximum van 2.100 m² voor deze afgeleide bedrijfspvormen worden opgericht, met dien verstande dat:
 - 1 het aantal op te richten appartementen niet meer mag bedragen dan 30;
 - 2 voor de verzorging en verpleging van herstellende patiënten maximaal 2.100 m² mag worden ingericht, waarbij in de oppervlakte centrale gangen, trappenhuizen en liften niet worden meegerekend;
 - 3 de bediening van de appartementen en verplegings-/verzorgingsruimten bediend moeten kunnen worden vanuit het hotel;
 - 4 de appartementen en verplegings-/verzorgingsruimten bruikbaar blijven ten behoeve van hotelverblijfsaccommodatie;
 - 5 de appartementen niet gelegen mogen zijn op de begane grond, noch in het souterrain;
 - 6 de appartementen en verplegings-/verzorgingsruimten mogen slechts via het hotelgedeelte van het gebouw bereikbaar zijn.

4.4.2 Landschappelijke inpassing

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' is het verboden de gronden en de bebouwing te gebruiken voor het in de 'Tabel Gemengd - 1' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 14' (2^e Colonjes) omschreven gebruik zonder dat een passende landschappelijke inpassing overeenkomstig het landschappelijk inrichtings- en beheerplan als opgenomen in bijlage 2, aanwezig is en in stand wordt gehouden.

4.4.3 Caravanstalling

Ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' is caravanstalling toegestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a De stalling dient plaatst te vinden in bestaande bebouwing, buitenstalling is niet toegestaan.
- b De oppervlakte ten behoeve van de stalling mag niet meer bedragen dan 350 m².

4.4.4 Parkeerterrein

Ter plaatste van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn verhardingen uitsluitend toegestaan in de vorm van halfverhardingen.

4.4.5 Parkeerterrein ten behoeve van horecagelegenheid

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 19' (Herwendaalseweg ong.) is uitsluitend een parkeerterrein ten behoeve van een horecagelegenheid toegestaan.

4.5 Afwijking gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' is tevens een kampeerterrein toegestaan, uitsluitend onder de volgende voorwaarden:

- a Maximaal 3 aangesloten maanden per jaar.
- b Maximaal 75 kampeermiddelen.

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

4.6.1 Werken en werkzaamheden

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 14' (2^e Colonjes)' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 19' (Herwendaalseweg ong.) is het verboden op of in de bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, of te laten uitvoeren:

- a het ontginnen, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0,5 m wordt gewijzigd;
- b het veranderen en/of verwijderen van verkavelingvorm en/of perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in beplanting, waterlopen en steilranden;
- c het doen van ingrepen die een verandering van de waterhuishouding tot gevolg hebben, waaronder het graven en dempen van sloten en oppervlaktewateren;
- d het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 200 m²;
- e het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- f het verwijderen van bos-, natuur- en landschapselementen.

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 omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.6.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien aan de volgende criteria wordt voldaan:

- a Door de werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen worden de landschappelijke waarden niet onevenredig aangetast.
- b Voor de in lid 4.6.1 sub e genoemde werken en werkzaamheden geldt ook als criterium dat er sprake dient te zijn van noodzaak tot het aanbrengen van leidingen op die locatie.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Andere bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen voor het vestigen van een ander soort bedrijf danwel horecavoorziening dan op basis van de 'Tabel Gemengd - 1' op het betreffende adres is toegestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mag niet worden vergroot.
- b Het nieuw te vestigen bedrijf of de functie mag naar aard en invloed niet meer milieuhinder voor de omgeving opleveren waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage 1. De omschakeling dient te leiden tot een gelijkblijvende dan wel vermindering van de milieubelasting ter plaatse.

- c Het nieuw te vestigen bedrijf of functie mag geen grotere publieks- en/of verkeersaantrekkende werking hebben dan de oorspronkelijk toegestane bedrijfssoort.
- d Het toepassen van de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bestaande bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- e Er mag geen uitbreiding van bestaande detailhandel of nieuwvestiging van detailhandel plaatsvinden.
- f Kantoorfuncties zijn specifiek uitgesloten.
- g Het parkeren binnen het bestemmingsvlak en/of op eigen terrein plaatsvindt.
- h Er is geen sprake van onevenredige aantasting van de landschappelijke kenmerken zoals genoemd in artikel 26.5.

4.7.2 Uitbreiding bedrijfsgebouw

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen teneinde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 14' (2^e Colonjes) uitbreiding van een bedrijfsgebouw buiten het bouwvlak toe te staan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a Het bestaande bouwvlak wordt ten behoeve van de uitbreiding vergroot.
- b Uitbreiding kan uitsluitend worden toegestaan in de vorm van een uitbreiding van de kelder; de uitbreiding van de kelder is hierbij niet gelegen onder een bovengronds bouwwerk.
- c De oppervlakte van de uitbreiding mag maximaal 150 m² bedragen.
- d Aangetoond dient te worden dat de uitbreiding noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling van het bedrijf.
- e De uitbreiding mag geen invloed hebben op de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte van het wijncentrum.
- f De uitbreiding dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- g Uit een bodemonderzoek en saneringsplan moet blijken dat de voorgenomen uitbreiding niet op belemmeringen stuit.
- h De uitbreiding dient hydrologisch neutraal zijn. Hiervoor wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.
- i Er is geen sprake van onevenredige aantasting van de landschappelijke kenmerken zoals genoemd in artikel 26.5.

4.7.3 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a De (bedrijfs)activiteiten dienen volledig te zijn beëindigd.
- b Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen waarbij de overige gronden worden gewijzigd in de omliggende bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden', 'Natuur en of Natuur - Natte natuur.
- c Het aantal burgerwoningen mag niet meer bedragen dan één.
- d In afwijking van het bepaalde onder c dient de voormalige bedrijfsbebouwing te worden gesloopt, waarbij geldt dat:
 - 1 indien gebouwen worden gesloopt die de oppervlakte van 80 m² overschrijden maar beneden de oppervlakte van 200 m² blijven, mag 80 % van de inhoud van deze gebouwen worden teruggebouwd;
 - 2 indien gebouwen worden gesloopt die de oppervlakte van 200 m² overschrijden maar beneden de oppervlakte van 400 m² blijven, mag 70 % van de inhoud van deze gebouwen worden teruggebouwd;
 - 3 indien gebouwen worden gesloopt die de oppervlakte van 400 m² overschrijden mag 60 % van de inhoud van deze gebouwen worden teruggebouwd.

- e In afwijking van en in aanvulling op het bepaalde in lid c en d dient karakteristieke en/of monumentale bebouwing gehandhaafd te blijven.
- f Karakteristieke en/of monumentale bebouwing mag worden hergebruikt voor wonen, waarbij geldt dat naast de bestaande (bedrijfs)woning:
 - 1 de extra woonfunctie uitsluitend mag plaatsvinden in de karakteristieke en/of monumentale bebouwing;
 - 2 het gehele gebouw mag worden gebruikt voor de woonfunctie;
 - 3 de bestaande inhoud van het gebouw niet mag worden vergroot;
 - 4 de toevoeging van de extra woonfunctie noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen cultuurhistorische en/of monumentale waarden.
 - 5 De nieuwe wooneenheden en/of woningen dienen na splitsing en/of toevoeging ieder een inhoud te hebben van minimaal 300 m³.
- g De woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- h Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiende uit de milieuwetgeving.
- i Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak.
- j Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij de landschappelijke kenmerken zoals genoemd in artikel 26.5 in acht worden genomen en waarbij gebruik wordt gemaakt van inheemse soorten.

Tabel Gemengd - 1

Aanduiding	Adres	nr	soort bedrijf	bestaand bebouwd oppervlak	maximaal bebouwd oppervlak met omgevingsvergunning
'specifieke vorm van gemengd – 1'	Ashorst	14	caravanstalling	1.335 m ²	1.535 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 2'	Biesseltse Baan	2	horeca- en recreatiebedrijf	995 m ²	1.145 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 3'	Biesseltse Baan	34	conferentiecentrum	2.120 m ²	2.200 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 4'	Boersteeg	6	houthandel	1.700 m ²	1.950 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 5'	Bredeweg	16	constructie/installatiebedrijf	1.100 m ²	1.265 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 6'	Bredeweg	83	meubelmaker	430 m ²	495 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 7'	Bredeweg	89	loonbedrijf	800 m ²	920 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 8'	Bredeweg	109	timmerbedrijf	515 m ²	595 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 9'	Bredeweg	112	aannemer, waarvan max. 500 m ² vloeroppervlak t.b.v. bouwmarktfunctie toegestaan	2.200 m ²	2.450 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 10'	Bruuk	69	rioolwaterzuiveringsinstallatie	4.260 m ²	4.510 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 11'	Cranenburgsestraat	33 -33b	horecabedrijf, 2 bedrijfswoningen toegestaan	4.150 m ²	4.150 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 12'	Cranenburgsestraat	39	caravanstalling	1.165 m ²	1.340 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 13'	Cranenburgsestraat	168	glasstraat- en bewerkingsbedrijf	686 m ²	686 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 14'	2 ^e Colonjes	4	wijncentrum, waarbij het produceren, verpakken en opslaan van wijn, verkoop van wijn en educatie/ cursussen zijn toegestaan. Ondergeschikte horeca in de vorm van een proeflokaal met terras.	560 m ²	560 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 15'	Ds. J.A. Visscherlaan	2	reparatiewerkplaats	445 m ²	515 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 16'	Grafwegen	8a	wijnproductie- en opslag, rondleidingen en daaraan gekoppelde productiegebonden detailhandel tbv de rondgeleide bezoekers (geen horeca toegestaan) en gevelrestauratie;	1.450 m ²	1.700 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 17'	Grafwegen	19a	schildersbedrijf/ glaszettersbedrijf	700 m ²	875 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 18'	Heiland	5	bosbouwbedrijf	1.000 m ²	1.500 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 19'	Herwensdaalseweg	ong.	parkeerterrein ten behoeve van horecabedrijf Herwendaalseweg 36	0 m ²	0 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 20'	Ketelstraat	13	dierenpension	1.350 m ²	1.600 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 21'	Knapheideweg	45	tuincentrum	1.500 m ²	1.750 m ²

Aanduiding	Adres	nr	soort bedrijf	bestaand bebouwd oppervlak	maximaal bebouwd oppervlak met omgevingsvergunning
'specifieke vorm van gemengd – 22'	Kon. Wilhelminaweg	12a	kwekerij en detailhandel in bloemen	5.730 m ²	5.980 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 23'	Kon. Wilhelminaweg	32	loonbedrijf	2.970 m ²	3.267 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 24'	Molenboschweg	17	horeca- en pensionbedrijf	2.500 m ²	2.750 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 25'	Mooksebaan/ Rijnlaan	12	hotel/ restaurant	850 m ²	980 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 26'	Meerwijkselaan	11	kantoren	460 m ²	530 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 27'	Nijmeegse Baan	12	café	200 m ²	230 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 28'	St. Jansberg	6/6a	kozijnenbedrijf	700 m ²	805 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 29'	Wylersbaan	3	cateringbedrijf	192 m ²	221 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 30'	Wylersbaan	28a	kantoren en hoveniersbedrijf binnen bestaande bebouwing zijn 4 wooneenheden toegestaan	860 m ²	990 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 31'	Wylersbaan	43a	manege	2.550 m ²	2.800, waarvan max. 100 m ² tbv horeca en max. 200 m ² tbv pension
'specifieke vorm van gemengd – 32'	Wylersbaan	57	caravanstalling	1.795 m ²	2.045 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 33'	Zevenheuvelenweg	0	opslagplaats LPG	0 m ²	0 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 34'	Zevenheuvelenweg	55	gebruiksgerichte paardehouderij	1 750 m ²	1.925 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 35'	Zevenheuvelenweg	47	Verblijfsrecreatieve voorziening in de vorm van een camping met maximaal 50 stand-plaatsen, dagrecreatieve voorziening in de vorm van discgolfbaan, ontvangstruimte met horeca-voorziening,	435 m ²	549 m ²

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maatschappelijke voorzieningen en culturele voorzieningen met bijbehorende voorzieningen, zoals opgenomen in de 'Tabel Gemengd - 2';
- b één bedrijfswoning per bestemmingsvlak met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 - 1 'maximum aantal wooneenheden' het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
 - 2 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan.
- c een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e groenvoorzieningen;
- f nutsvoorzieningen;
- g behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurwaarden en/of landschappelijke waarden van de ecologische hoofdstructuur.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:

- a Het bestemmingsvlak mag tot de in de 'Tabel Gemengd - 2' onder 'bestaand bebouwd oppervlak' aangegeven oppervlakte worden bebouwd, indien tussen bestemmingsvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven worden deze bestemmingsvlakken aangemerkt als één bestemmingsvlak.
- b De afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m.
- c Kelders en souterrains zijn toegestaan onder bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1 De kelder mag niet dienen als verblijfruimte.
 - 2 De kelder en het souterrain mogen maximaal één bouwlaag diep zijn.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m.
- b Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 40' (Mgr. Suyslaan 0) mag de goothoogte niet meer bedragen dan 8m.

5.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende voorwaarden:

- a De inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³. Voor zover de bestaande inhoud meer bedraagt, geldt deze bestaande inhoud als maximum.

5.2.4 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende voorwaarden:

- a De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80 m².
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m.

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte voor de voorgevellijn van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken uitbreiding bebouwde oppervlakte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder a voor het uitbreiden van de bebouwde oppervlakte, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van de voorziening.
- b De bestaande oppervlakte mag worden vergroot tot in de 'Tabel Gemengd - 2' aangegeven oppervlakte onder 'maximum bebouwd oppervlak toegestaan met omgevingsvergunning'.
- c De verkeersaantrekkende werking mag niet toenemen.
- d Een tweede bedrijfswoning is niet toegestaan.
- e De uitbreiding mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven.
- f De uitbreiding dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- g De uitbreiding dient hydrologisch neutraal zijn. Hiervoor wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.
- h Parkeren dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak.
- i De uitbreiding dient stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar te zijn.
- j Er is geen sprake van onevenredige aantasting van de landschappelijke kenmerken zoals genoemd in artikel 26.5 en er mag geen sprake zijn van significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de ecologische hoofdstructuur.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Parkeervoorzieningen museum

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn 300 parkeerplaatsen toegestaan ten behoeve van het museum ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 40' (Mgr. Suyslaan 0).

5.4.2 Verhard terrein conferentie- en recreatiecentrum

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 43' (Oude Kleefsebaan 136/ Zevenheuvelenweg 48a) is een gezamenlijk oppervlak verhard terrein (zoals ontsluitingswegen en paden) toegestaan van maximaal 4.250 m², waarvan maximaal 1.806 m² ten behoeve van parkeren.

Tabel Gemengd - 2

Aanduiding	Adres	nr	soort voorziening	bestaand bebouwd oppervlak	maximaal bebouwd oppervlak met omgevingsvergunning
'specifieke vorm van gemengd – 37'	Derdebaan	7	militair oefenterrein ME	1.500 m ²	1.725 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 38'	Ds. J.A. Visscherlaan	4 + 5	gezinsvervangende instelling	1.970 m ²	2.220 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 39'	Heikantweg	0	constructie carnavalswagens	3.588 m ²	3.588 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 40'	Mgr Suyslaan	0	museum	9.360 m ²	10.300 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 41'	Meerwijkselaan		begraafplaats Heilig Landstichting	1.354 m ²	1.354 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 42'	Nijerf	9	natuureducatie	150 m ²	150 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 43'	Oude Kleefsebaan 136/ Zevenheuvelenweg 48a	136	conferentie- en recreatiecentrum, ondergeschikte horeca toegestaan	3.600 m ² + 1.816 m ² parkeerterrein t.b.v. het stallen van max. 80 auto's	3.600 m ² + 1.816 m ² parkeerterrein t.b.v. het stallen van max. 80 auto's
'specifieke vorm van gemengd – 44'	Pastoor Rabouplein (voormalig Mgr. Suysplein 5)	5	pension/ pelgrimshuys	2.786 m ²	2.786 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 45'	Postweg	6	museum	4.150	4.400
'specifieke vorm van gemengd – 46'	Zevenheuvelenweg	38	begraafplaats	330 m ²	380 m ²
'specifieke vorm van gemengd – 47'	Zevenheuvelenweg	54	klooster en aan congregatie verbonden bestuurscentrum	1.092 m ²	1.201 m ²

Artikel 9 Recreatie - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen zoals opgenomen in de 'Tabel Recreatie - 1';
- b één bedrijfswoning per bestemmingsvlak met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan.
- c bij de onder a genoemde voorzieningen, zoals opgenomen in de 'Tabel Recreatie - 1', ondergeschikte horeca als specifieke ondersteunende voorziening ten behoeve van de recreatieve gebruikers van het desbetreffende bedrijf;
- d beroep of dienstverlening aan huis;
- e een kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein';
- f sport- en speelvoorzieningen;
- g paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- h water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i groenvoorzieningen;
- j nutsvoorzieningen;
- k behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurwaarden en/of landschappelijke waarden van de ecologische hoofdstructuur.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:

- a Het bestemmingsvlak mag tot de in de 'Tabel Recreatie - 1' onder 'bestaand bebouwd oppervlak' aangegeven oppervlakte worden bebouwd, indien tussen bestemmingsvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven worden deze bestemmingsvlakken aangemerkt als één bestemmingsvlak.
- b Bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen mogen niet worden gebouwd in het gebied voor de voorgevellijn van de bedrijfswoning.
- c In afwijking van het bepaalde onder b mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 4' en 'specifieke vorm van recreatie - 5' bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen voor de voorgevellijn van de bedrijfswoning worden gebouwd.
- d De afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m.
- e Kelders en souterrains zijn toegestaan onder bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1 De kelder mag niet dienen als verblijfruimte.
 - 2 De kelder en het souterrain mogen maximaal één bouwlaag diep zijn.

9.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m.

- b De goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 6' mag niet meer bedragen dan 8m.

9.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende voorwaarden:

- a De inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³. Voor zover de bestaande inhoud meer bedraagt, geldt deze bestaande inhoud als maximum.
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 6' waar de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 9 m.
- c De dakhelling mag niet minder bedragen dan 25°.

9.2.4 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende voorwaarden:

- a De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80 m².
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m.

9.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevellijn van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijken uitbreiding bebouwde oppervlakte

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 onder a voor het uitbreiden van de bebouwde oppervlakte, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf.
- b De bestaande oppervlakte mag worden vergroot tot de in de 'Tabel Recreatie - 1' aangegeven oppervlakte onder 'maximum bebouwd oppervlak toegestaan met omgevingsvergunning'.
- c De verkeersaantrekkende werking mag niet toenemen.
- d Een tweede bedrijfswoning is niet toegestaan.
- e De uitbreiding mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/ bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven.
- f De uitbreiding dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- g De uitbreiding dient hydrologisch neutraal zijn. Hiervoor wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.
- h Parkeren dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak.
- i De uitbreiding dient stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar te zijn.
- j Er is geen sprake van onevenredige aantasting van de landschappelijke kenmerken zoals genoemd in artikel 26.5 en er mag geen sprake zijn van significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de ecologische hoofdstructuur.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt naast het bepaalde in artikel 25.1 in ieder geval verstaan het permanent bewonen of laten bewonen van recreatieve nachtverblijven.

9.4.2 Ondergeschikte horeca

De oppervlakte ten behoeve van ondergeschikte horeca bij de voorzieningen zoals opgenomen in de 'Tabel Recreatie - 1' mag niet meer bedragen dan 100 m². Een zelfstandige horecavoorziening is niet toegestaan.

9.4.3 Landschappelijke inpassing camping

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie – 3' en 'specifieke vorm van recreatie – 7' en 'specifieke vorm van recreatie – 9' is een camping toegestaan conform de 'Tabel Recreatie - 1', waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij de landschappelijke kenmerken zoals genoemd in artikel 26.5 in acht worden genomen en waarbij gebruik wordt gemaakt van inheemse soorten.
- b Ingebruikname ten behoeve van kleinschalig kamperen is pas toegestaan nadat de landschappelijke inpassing conform het erfbeplantingsplan is uitgevoerd.

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

9.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de bedoelde gronden ter plaatse van de aanduiding 'recreatiweg' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het verharderen of verwijderen van wegen.

9.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 9.5.1 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 omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

9.5.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien aan de volgende criteria wordt voldaan:

- a Door de werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en ecologische waarden en de recreatieve betekenis alsmede de ontwikkelingspotenties voor landschap en natuur, worden niet onevenredig aangetast.

9.6 Wijzigingsbevoegdheid

9.6.1 Wijzigingsbevoegdheid andere recreatievoorziening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen voor het vestigen van andere recreatievoorzieningen dan op basis van de 'Tabel Recreatie - 1' is toegestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mag niet worden vergroot.
- b Het toepassen van de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bestaande bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- c Er mag geen uitbreiding van bestaande detailhandel of nieuwvestiging van detailhandel plaatsvinden.
- d Er is geen sprake van onevenredige aantasting van de landschappelijke kenmerken zoals genoemd in artikel 26.5.
- e Parkeren binnen het bestemmingsvlak en/of op eigen terrein plaatsvindt.

Tabel Recreatie - 1

Aanduiding	Adres	nr	soort voorziening	bestaand bebouwd oppervlak	maximaal bebouwd oppervlak met omgevingsvergunning
'specifieke vorm van recreatie – 1'	Bredeweg	118	Logiesverstrekkend bedrijf: recreatieappartementen	560 m ²	645 m ²
'specifieke vorm van recreatie – 2'	Cranenburgsestraat	73a	mini-camping	130 m ²	165 m ²
'specifieke vorm van recreatie – 3'	Cranenburgsestraat	178	Camping	1300 m ²	1550 m ²
'specifieke vorm van recreatie – 4'	Hogewaldseweg	6	mini-camping	230 m ²	290 m ²
'specifieke vorm van recreatie – 5'	Oude Kleefsebaan	132	Verblijfsrecreatieve groepsaccommodatie inclusief recreatieunits. 5 boerenkamers	585 m ² , waarvan 97 m ² ontmoetingsruimte t.b.v. boerenkamers (max. 44 m ² per kamer)	644 m ²
'specifieke vorm van recreatie – 6'	Oude Kleefsebaan	134	Verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een groepsaccommodatie en 5 standplaatsen voor kampeermiddelen	950 m ²	1.045 m ²
'specifieke vorm van recreatie – 7'	Postweg	10	camping	550 m ²	690 m ²
'specifieke vorm van recreatie – 8'	Wylerbaan	1a/ 1b	Verblijfsrecreatieve groepsaccommodatie	500 m ²	500 m ²
'specifieke vorm van recreatie – 9'	Zevenheuvelenweg	57	camping	470 m ²	540 m ²

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a burgerwoningen;
- b een recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- c agrarische nevenactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteit';
- d een bijzondere woonvorm ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bijzondere woonvorm';
- e een iconengalerie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ikonengalerie';
- f een kantoor in vrijstaande bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kantoor 1' en 'specifieke vorm van wonen - kantoor 2';
- g een meergezinshuis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – meergezinshuis';
- h een toegangsweg ten behoeve van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – toegangsweg';
- i een villa ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - villa';
- j beroep of dienstverlening aan huis;
- k een bed&breakfast;
- l paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- m water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n groenvoorzieningen;
- o nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a Per bestemmingsvlak, indien een bouwvlak aanwezig is per bouwvlak, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan één, met uitzondering van ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waar het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven.
- b De woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bestaande woning, met dien verstande dat indien een bouwvlak is opgenomen, de woning uitsluitend binnen dat bouwvlak gebouwd mag worden.
- c Indien tussen bestemmingsvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven worden deze bestemmingsvlakken aangemerkt als één bestemmingsvlak.
- d De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³. Indien de bestaande inhoud reeds meer bedraagt, geldt deze bestaande inhoud als de maximum toegestane inhoud. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' geldt de aangegeven inhoud.
- e Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag de gezamenlijke inhoud van de woningen niet meer bedragen dan de bestaande inhoud.
- f De oppervlakte van een bijzondere woonvorm ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvorm' mag niet meer bedragen dan 875 m².

- g De oppervlakte van een meergezinshuis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – meergezinshuis' mag niet meer bedragen dan 900 m².
- h De inhoud van een villa ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - villa' mag niet minder bedragen dan 850 m³ en niet meer bedragen dan 1.700 m³.
- i De goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.
- j De bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 11 m, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.
- k De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bijzondere woonvorm' mag niet meer bedragen dan 13,5 m;
- l De dakhelling van een woning mag niet minder bedragen dan 25°;
- m In afwijking van het bepaalde in lid l mag de dakhelling van villa's ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – villa' niet minder bedragen dan 25° en niet meer bedragen dan 60°.
- n Kelders en souterrains zijn toegestaan onder de woning en bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1 De kelder mag niet dienen als verblijfruimte.
 - 2 De kelder en het souterrain mogen maximaal één bouwlaag diep zijn.
- o De afstand tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m.

16.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende voorwaarden:

- a Bijbehorende bouwwerken mogen niet worden opgericht voor de voorgevellijn van de woning en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding.
- b De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 80 m², tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)'.
- c Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij de woningen niet meer bedragen dan 80 m².
- d Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteit' zijn bestaande gebouwen toegestaan ten behoeve van de agrarische nevenactiviteit, waarbij de oppervlakte niet mag worden vergroot.
- e In uitzondering op het bepaalde in lid d mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – opslag van landbouwwerktuigen en - materialen' de extra oppervlakte ten behoeve van de opslag van tractor en landbouwwerktuigen en - materialen niet meer bedragen dan 100 m².
- f De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,3 m.
- g In afwijking van het bepaalde in lid f mag de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bij een villa ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – villa' niet meer bedragen dan 3,85 m.
- h De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6,5 m.
- i In afwijking van het bepaalde in lid h mag de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van de agrarische nevenactiviteit ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit' niet meer bedragen dan 9 m.
- j In afwijking van het bepaalde in lid h mag de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - meergezinswoning' niet meer bedragen dan 6,5 m.
- k In afwijking van het bepaalde in lid h mag de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij een villa ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – villa' niet meer bedragen dan 8,5 m.

16.2.3 Recreatiewoning

Voor het bouwen van een recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' gelden de volgende voorwaarden:

- a De bestaande recreatiewoning mag behouden blijven op de bestaande locatie en in maximaal de bestaande omvang.

16.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevellijn van de woning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Herbouw woning op andere locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 16.2.1 onder b voor herbouw op een ander locatie, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a De herbouw dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak.
- b De herbouw dient noodzakelijk te zijn op grond van wet- en regelgeving of indien dit leidt tot een landschappelijke, stedenbouwkundige, of milieuhygiënische verbetering.
- c De herbouw mag geen aantasting veroorzaken van omliggende natuur-, landschaps-, cultuurhistorische of hydrologische waarden.

16.3.2 Herbouw bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 16.2.2 voor een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken door herbouw van bijbehorende bouwwerken, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a Voor zover bijbehorende bouwwerken worden gesloopt, geldt dat:
 - 1 Indien bijbehorende bouwwerken de totale toegestane oppervlakte van 80 m² overschrijden maar beneden een totale oppervlakte blijven van 200 m², mag 80 % van de inhoud van deze bijbehorende bouwwerken worden teruggebouwd.
 - 2 Indien bijbehorende bouwwerken worden gesloopt, welke de totale oppervlakte van 200 m² overschrijden maar beneden een totale oppervlakte blijven van 400 m², mag 70 % van de inhoud van deze bijbehorende bouwwerken worden teruggebouwd.
 - 3 Indien bijbehorende bouwwerken worden gesloopt, welke de totale oppervlakte van 400 m² overschrijden, mag 60 % van de inhoud van deze bijbehorende bouwwerken worden teruggebouwd.
- b Naast de hiervoor aangegeven voorwaarden, gelden de volgende algemene voorwaarden:
 - 1 De oppervlakte van de nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken mag niet groter zijn dan de oppervlakte van de te slopen bijbehorende bouwwerken.
 - 2 De bouw- en goothoogte van de nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken mag niet hoger zijn dan de grootste goot- en bouwhoogte van het hoogste te slopen bijbehorende bouwwerk.

16.3.3 Groter bebouwd oppervlak bijzondere woonvorm

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 16.2.1 onder e voor het vergroten van het maximaal toegestane oppervlak voor het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bijzondere woonvorm', waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a Uitbreiding is toegestaan tot maximaal 1.005 m².
- b De uitbreiding mag niet dienen voor nieuwe activiteiten.
- c De verkeersaantrekkende werking mag niet toenemen;
- d Het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein
- e De woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/ bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven.
- f De uitbreiding dient hydrologisch neutraal zijn. Hiervoor wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt naast het bepaalde in artikel 25.1 in ieder geval verstaan het gebruik voor permanente bewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'.

16.4.2 Bed&Breakfast

Binnen deze bestemming is een Bed&Breakfast voorziening bij woningen toegestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a De woonfunctie als hoofdfunctie blijft behouden.
- b Bed&Breakfast voorzieningen zijn toegestaan binnen de bestaande woning en bijbehorende bouwwerken.
- c Het aantal logeereenheden mag niet meer bedragen dan 2 per woning.
- d De totale oppervlakte aan logeereenheden mag niet meer bedragen dan 70 m².
- e De voorziening dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- f Het betreft geen zodanige verkeersaantrekkende activiteit, die kan leiden tot nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer.
- g Het parkeren plaatsvindt op eigen terrein.

16.4.3 Ikonengalerie

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ikonengalerie' is een ikonengalerie toegestaan met een maximale oppervlakte van 80 m² in de woning.

16.4.4 Kantoor

De oppervlakte aan kantoor ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kantoor 1' mag niet meer bedragen dan 90 m² en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kantoor 2' niet meer dan 60 m², uitsluitend in bijbehorende bouwwerken.

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

16.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'groen' de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het verwijderen van houtopstanden en/of afschermende groenvoorzieningen.

16.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 16.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden voorzover:

- a het werkzaamheden betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
- b voorzover het werkzaamheden betreft die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c de werken en werkzaamheden het normale beheer betreffen.

16.5.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de afschermende groenvoorzieningen.

16.6 Wijzigingsbevoegdheid

16.6.1 Splitsing burgerwoningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van de splitsing van vrijstaande burgerwoningen in maximaal twee woningen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a De bouwmassa van de te splitsen woning dient een minimale inhoud te hebben van 900 m³.
- b Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan.
- c Na splitsing mogen de twee woningen niet worden gesloopt en worden vervangen voor twee vrijstaande woningen.
- d De inhoud, goot- en bouwhoogte mag niet worden vergroot.
- e De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij de woningen niet meer bedragen dan 80 m².
- f De woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/ bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven.
- g De woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.