

Mäöleveld te Sevensum

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	16
Artikel 3 Agrarisch met waarden	16
Artikel 4 Groen	21
Artikel 5 Verkeer	22
Artikel 6 Wonen	23
Artikel 7 Waarde - Archeologie 2	28
Artikel 8 Waarde - Archeologie 3	30
Hoofdstuk 3 Algemene regels	32
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	32
Artikel 10 Algemene bouwregels	33
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	34
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	35
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	37
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	38
Artikel 15 Overige regels	39
Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	40
Artikel 16 Overgangsrecht	40
Artikel 17 Slotregel	41

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Mäöleveld te Sevenum', met identificatienummer NL.IMRO.1507.SNMAOLEVELD-BPV1 van de gemeente Horst aan de Maas.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aaneengebouwde woning, ook wel rijwoning

Meerdere woningen die op een rij aan elkaar vastgebouwd zijn en daardoor het dak delen.

1.7 aan huis verbonden bedrijf

Het hoofdzakelijk door de gebruik(st)er van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten of uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door handwerk) in een woning en de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen, waarbij de woonfunctie en de ruimtelijke uitwerking en uitstraling daarvan behouden blijven.

Hieronder worden niet verstaan detailhandel (behalve de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten), horeca en prostitutie.

1.8 aan huis verbonden beroep

Een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied en tevens een kapsalon, dat/die in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de woonfunctie en de ruimtelijke uitwerking en uitstraling daarvan behouden blijven.

Hieronder worden niet verstaan detailhandel (behalve de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten), horeca en prostitutie.

1.9 afscheiding

Een afscheiding om het zicht te verminderen.

1.10 agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder mede begrepen houteelt, en/of het houden van dieren, een en ander met dien verstande dat maneges, kennels en dierenasiels niet als agrarische bedrijven worden aangemerkt.

1.11 agrarisch bedrijfsmatig grondgebruik

Bedrijfsmatig gebruik van gronden gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen.

1.12 archeologische waarde

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

1.13 bebouwing

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

1.14 bebouwingspercentage

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.15 bed & breakfast

Een overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of daarbij behorend bijgebouw, ondergeschikt aan de woonfunctie en wordt gerund door de bewoner van de betreffende woning.

1.16 bedrijfswoning

Een woning, in of bij een bedrijf, bestemd voor (het gezin van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is; deze woning wordt begrepen onder de bedrijfsgebouwen.

1.17 begane grond

De natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.18 berm

Een strook grond langs een weg.

1.19 bestaand bouwwerk

Een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.20 bestaand gebruik

Het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat.

1.21 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.22 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 bewegwijzering

Het geheel van borden, opschriften e.d. die een route aangeven ten behoeve van de oriëntatie en navigatie in de ruimte.

1.24 bijgebouw

Een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw waartoe het behoort en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

1.25 bouwen

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

1.26 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.31 bouwwerk geen gebouw zijnde

Een bouwwerk of gedeelte daarvan, voor zover dat geen gebouw of onderdeel daarvan is.

1.32 brandveiligheid

Maatregelen en acties bedoeld om een brand te voorkomen.

1.33 carport

Een overkapping bedoeld om een voertuig te stallen.

1.34 detailhandel

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

1.35 driftgevoelige functie

Voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies, zoals wonen, tuin, sport- en speelveldjes, picknickplekken, ligweides. Parkeervoorzieningen, wegen en -paden worden niet als driftgevoelige functie aangemerkt.

1.36 erfafscheiding

De afbakening van een erf of perceel van een ernaast gelegen erf of perceel, of van de openbare ruimte.

1.37 fietspad

Het gedeelte van de openbare ruimte, dat tot doel heeft verplaatsingen met de fiets of bromfiets (klasse A) op een veilige, comfortabele en eenduidige manier te laten verlopen. Het fietspad kan aanliggend of vrijliggend van de rijbaan liggen.

1.38 gebouw

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

1.39 gewasbeschermingsmiddel

Als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van Verordening (EG) nr. 1107/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 21 oktober 2009 betreffende het op de markt brengen van gewasbeschermingsmiddelen en tot intrekking van de Richtlijnen 79/117/EEG en 91/414/EEG van de Raad (PbEU 2009, L 309).

1.40 groenvoorziening

Openbare voorziening voorzien van beplanting.

1.41 grondgebonden agrarisch bedrijf:

Een agrarisch bedrijf waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond.

1.42 grondgebonden veehouderij:

Een agrarisch bedrijf waarbij het gebruik van agrarische gronden in de omgeving van het bedrijf noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf zoals een melkveehouderij, een paardenhouderij, een opfokbedrijf of een biologisch veehouderijbedrijf.

1.43 hondentoilet

Plaats die is ingericht zodat honden er kunnen poepen om overlast van hondendrollen op andere plaatsen tegen te gaan.

1.44 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.

1.45 horeca

Inrichting ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren en drank.

1.46 huishouden

Een aantal aan elkaar door familie- of daarmee gelijk te stellen -band gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde voorzieningen in één woning, zoals een gezin, een gezin met inwonende ouders of een woongroep.

1.47 huisvesting internationale werknemers

Tijdelijke dan wel structurele voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van internationale werknemers, die hun hoofdverblijf elders hebben, niet bedoeld voor recreatieve doeleinden.

1.48 intensieve veehouderij:

Een agrarisch bedrijf dat is gericht op het geheel of nagenoeg geheel in gebouwen houden van varkens, kippen, vleeskuikens, vleeskalveren, stieren voor de roodvleesproductie, eenden, pelsdieren, konijnen, kalkoenen of parelhoenders.

1.49 internationale werknemer

Tijdelijke arbeider die het hoofdverblijf elders heeft.

1.50 kas

Een constructie van metaal of een ander materiaal, dat met plastic of in gebruik daarmee overeenkomend materiaal is afgedekt ter vervroeging of verlenging van het teeltseizoen van tuinbouw of fruitteeltproducten.

1.51 landschappelijke inpassing

Een gebruik of bouwwerk ingepast wordt in het landschap; rekening houdend met de landschappelijke waarden en kansen ter plekke door inbrengen van passende structurele landschapselementen, waarbij de voorwaarden voor de aanleg en de instant-houding in bijvoorbeeld een omgevingsvergunning of anderszins zijn vastgelegd.

1.52 levensloopbestendige woning

Een woning welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, dus welke ook rolstoeltoegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op de begane grond moeten bevinden en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn.

1.53 lichtmast

Mast waaraan één of meerdere lampen zijn opgehangen ten behoeve van navigatie in het donker.

1.54 maaiveld

De bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat waar sprake is van een hellend of ongelijk maaiveld onder het "aangrenzende maaiveld" wordt verstaan het maaiveld dat grenst aan de voorgevel van een gebouw.

1.55 manege

Een niet-agrarisch bedrijf, dat uitsluitend of in hoofdzaak gericht is op het geven van instructie in één of meerdere disciplines aan derden met gebruik van paarden in eigendom van het bedrijf of aan derden met eigen paarden en het bieden van huisvesting aan die paarden en daaraan ondergeschikte horeca.

1.56 mantelzorg

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige, gebiedsteammedewerker of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.57 mestbe- en verwerking op bedrijfsniveau

Mestbe- en verwerking binnen het agrarisch bouwvlak van mest al dan niet gecombineerd met reststromen die op het bedrijf behorende bij dat betreffende bouwvlak is geproduceerd.

1.58 milieucategorie

Indeling van bedrijven opgesteld door VNG op basis van belasting van het milieu. De milieucategorie van een bedrijf hangt af van geur, stof, geluid, gevaar, verkeer of visuele aspecten. De milieucategorie loopt op van lichte bedrijvigheid (categorie 1) tot zware industrie (categorie 6).

1.59 milieusituatie

De situatie waarbij milieuaspecten dienen te worden beoordeeld zoals hinder voor omwonenden externe veiligheid en een verkeersaantrekkende werking. In het bijzonder dient er bij de situering en omvang van milieubelastende functies (zoals bedrijven) op te worden gelet dat de uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies (zoals woningen) zo weinig mogelijk wordt beperkt omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt.

1.60 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf waarbij voor de bedrijfsvoering hoofdzakelijk geen gebruik wordt gemaakt van open grond, zoals de varkensfokkerij, kalverkwekerij of -mesterij, pluimveefokkerij, eendenmesterij of -fokkerij, pelsdierenhouderij, glastuinbouwbedrijf, witlof- en intensieve kwekerij/tuinbouwbedrijf.

1.61 normaal onderhoud, gebruik en beheer

Een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.62 openbaar gebied

Openbare ruimte, de gemeenschappelijke fysieke ruimte die toegankelijk is voor mens- en dier.

1.63 opslag

Bewaren van goederen.

1.64 overkapping

Een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebruik van het gebouw of de standplaats, en dat, voor zover gebouwd vóór de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en voor zover gebouwd achter de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

1.65 paardenbak:

Een onoverdekte, als zodanig herkenbare ruime, al dan niet ontsloten, bedoeld voor het trainen, rijden en berijden van paarden en pony's, met eventueel een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van drainage.

1.66 pad

Fiets- of wandelpad.

1.67 parkeervoorziening

Voorziening waar men een voertuig kan parkeren.

1.68 patiowoning

Eengezinswoning waarbij de (bepalende) buitenruimte geheel is ingesloten door de bouwmassa van de woning, de aangrenzende woning(en) en/of muren.

1.69 peil

- a. Voor gebouwen: de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer en/of de hoofdtoegang van de woning;
- b. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwperceel.

1.70 prostitutie

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

1.71 rampenbestrijding

Maatregelen en acties bedoeld om de impact van een ramp te voorkomen.

1.72 recreatie

Activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

1.73 schuurwoning

Een woning waarin minimaal 4 en maximaal 6 wooneenheden zijn gerealiseerd in een gebouw dat de verschijningsvorm heeft van een agrarische schuur.

1.74 seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.75 sociale huurwoning

Huurwoning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

1.76 sociale veiligheid

Bescherming of het zich beschermd voelen tegen gevaar dat veroorzaakt wordt door of dreigt van de kant van menselijk handelen in de openbare ruimte.

1.77 speel- en sporttoestel

Inrichting die bestemd is voor vermaak of ontspanning, waarbij uitsluitend van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt en toestellen die speciaal zijn ontworpen en geproduceerd mensen te laten bewegen. Deze inrichting bevindt zich op een onverharde ondergrond.

1.78 spuitzone

De afstand tussen een perceel waar gewasbeschermingsmiddelen mogen worden toegepast en voor driftgevoelige functies.

1.79 straat- en bebouwingsbeeld

De waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing daarbij in het bijzonder gelet op een verhouding tussen bouwmassa en open ruimte een bouwhoogte en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is, tevens beeldkwaliteit en stedenbouwkundige kwaliteit.

1.80 teeltondersteunende voorzieningen

Voorzieningen en/of constructies, inclusief containervelden, met als doel het gewas te forceren tot meer groei en/of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel het vervroegen als het verlaten van de teelt ten opzichte van de normale open teelt en/of het beschermen van het gewas tegen weersinvloeden, ziekten en plagen, hetgeen leidt tot een betere kwaliteit van het product. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in:

- a. Hoge permanente voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die langer dan 7 maanden, al of niet aaneengesloten, in het jaar aanwezig zijn en hoger dan 1,5 m zijn;
- b. Hoge tijdelijke voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die gedurende maximaal 7 maanden, al of niet aaneengesloten, in het jaar aanwezig zijn en hoger dan 1,5 m zijn.
- c. Lage permanente voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die langer dan 7 maanden, al of niet aaneengesloten, in het jaar aanwezig zijn en 1,5 m of lager zijn;

- d. Lage tijdelijke voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die gedurende maximaal 7 maanden, al of niet aaneengesloten, in het jaar aanwezig zijn en 1,5 m of lager zijn.

1.81 terreinafscheiding

De fysieke begrenzing van een erf of perceel van een ernaast gelegen erf of van de openbare ruimte.

1.82 tuin

De grond rondom een gebouw voorzien van beplanting en/of (half) verharding ten behoeve van de woonfunctie, tevens erf.

1.83 twee-aaneengebouwde woningen

Ook wel tweekappers; twee woningen die aan elkaar vastgebouwd zijn en daardoor het dak delen.

1.84 uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.85 vaartuig

Voertuig voor vervoer over wateroppervlakten.

1.86 veehouderij

Een agrarisch bedrijf dat gericht is op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en/of pelsdieren met als doel de productie van dierlijke producten.

1.87 verblijfsgebied

Term uit het bouwbesluit voor één of meer inpandige ruimtes die zich al dan niet op dezelfde bouwlaag bevinden en anders zijn dan een verkeersruimte, badruimte/sanitaire ruimte, toiletruimte en technische ruimte zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.88 verblijfsruimte

Een in een verblijfsgebied gelegen ruimte voor het verblijven van personen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.89 voertuig

Middel om personen of goederen te vervoeren in het algemeen.

1.90 volwaardig (agrarisch) bedrijf:

een (agrarisch) bedrijf waaruit een zelfstandig en reëel inkomen voortkomt voor minimaal één huishouden;

1.91 voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die gezien de ligging als de meest logische voorgevel kan worden aangemerkt.

1.92 voorgevelrooilijn

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

1.93 voorziening van algemeen nut

Voorziening ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.94 vrijstaande woning

Woning die los staat van (eventueel) aanwezige andere objecten.

1.95 wandelpad

Een pad waarover men kan wandelen variërend van onverharde, tot verharde ondergrond.

1.96 waterhuishoudkundige voorziening

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.97 weg

Een voor het openbaar rijverkeer of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.98 woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.99 woningsplitsing

Het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten.

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een perceel en enig punt van het betreffende bouwwerk, waar de afstand het kortste is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de diepte van een gebouw:

horizontaal tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels gemeten van de voorgevel tot de achtergevel en 1 meter boven peil en waarbij de grootste maat (gemeten evenwijdig aan één van de zijgevels) bepalend is.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de 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.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. agrarisch hobbymatig grondgebruik;
- c. agrarisch bedrijfsmatig grondgebruik met grondgebonden teelt;
- d. wonen in een bedrijfswoning;
- e. een afscheiding ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afscheiding';
- f. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - huisvesting internationale werknemers 1' bewoning door internationale werknemers;

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen, met dien verstande dat erfverhardingen buiten het bouwvlak uitsluitend zijn toegestaan voor zover bestaand;
- h. bedrijfsgebouwen ten behoeve van akkerbouw en/of fruitteelt;
- i. bedrijfsgebouwen ten behoeve van grondgebonden agrarisch gebruik;
- j. bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen;
- k. verkeers- en parkeervoorzieningen;
- l. voorzieningen van openbaar nut;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. groenvoorzieningen, natuur- en landschapselementen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden als bedoeld in lid 3.1 mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat kassen en andere teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van een bouwvlak mogen uitsluitend de bij één agrarisch bedrijf behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van erf en terreinafscheidingen;
- c. de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- d. in uitzondering op het bepaalde onder d zijn buiten het bouwvlak uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, zoals erf- en terreinafscheidingen met een maximale hoogte van:
 - 1. 1 meter voor de voorste bouwgrens;
 - 2. 2 meter op de overige gronden;
- e. binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak is slechts één bedrijfswoning met de daarbij behorende bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf;
 - 2. de totale bebouwde oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m².

3.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

De maatvoering voor gebouwen en bijbehorende bouwwerken is als volgt:

Bedrijfsgebouwen	min.	max.
Goothoogte	n.v.t.	4,5 m
Bouwhoogte		6 m
Bedrijfswoning	min.	max.
Goothoogte	n.v.t.	7 m
Bouwhoogte	n.v.t.	11 m
Inhoud bedrijfswoning	n.v.t.	1.000 m ³

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken en carports bij een bedrijfswoning	min.	max.
Goothoogte	n.v.t.	3,5 m
Bouwhoogte	n.v.t.	6 m
Afstand carports achter de voorgevel van de bedrijfswoning	0 m carports mogen tot 1 m voor de voorgevel worden gebouwd	n.v.t.
Afstand overige bijbehorende bouwwerken achter de voorgevel van de bedrijfswoning	1 m	n.v.t.
Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning	min.	max.
Goothoogte	n.v.t.	3,5 m
Bouwhoogte	n.v.t.	6 m
Afstand carport achter de voorgevel van de bedrijfswoning	0 m carports mogen tot 1 m voor de voorgevel worden gebouwd	n.v.t.
Afstand overige bijbehorende bouwwerken achter de voorgevel van de bedrijfswoning	1 m	n.v.t.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. De maatvoering voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is als volgt:

Bouwhoogte van bouwwerk, geen gebouwen zijnde	min.	max.
Erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak	n.v.t.	voor de voorgevelrooilijn: 1 m achter de voorgevelrooilijn: 2 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak	n.v.t.	8 m
Erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak	n.v.t.	1 m

b. In uitzondering op het bepaalde onder a dient de erfafscheiding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afscheiding' 3 meter hoog bedragen;

3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:
 - 1. de hoogte van bebouwing;
 - 2. de aard, de hoogte en de situering van erf- en terreinafscheidingen;

Een en ander op basis van een landschappelijk inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp) en met inachtneming van het Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM).

- b. de onder a genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:
 - 1. voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
 - 2. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de waarden en belangen ter plaatse van de aanduidingen die zijn opgenomen in artikel 'Agrarisch met waarden';
 - 3. in verband met maatwerk ten aanzien van het agrarisch bouwvlak en de verbetering van gebiedskwaliteit ten behoeve van duurzaam agrarisch grondgebruik.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt verstaan:

- a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- b. het gebruik van de gronden voor bedrijfsmatige fruitteelt en boomteelt voor zover gebruik wordt gemaakt van op- en zijwaartse spuittechniek voor het aanbrengen van gewasbeschermingsmiddelen binnen een afstand van 50 m tot voor gewasbeschermingsmiddelen driftgevoelige functies;
- c. niet-grondgebonden agrarisch bedrijf;
- d. glastuinbouw;
- e. champignonkwekerij;
- f. viskwekerij;
- g. mestbewerking en -verwerking op bedrijfsniveau;
- h. veehouderij;
- i. manege;
- j. paardenbak;
- k. recreatie waaronder bed- & breakfast;
- l. het gebruik van gronden voor het stallen van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen;
- m. het huisvesten van internationale werknemers op gronden buiten de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - huisvesting internationale werknemers 1';
- n. het gebruik van de bedrijfswoning als woning zonder functionele binding met het op het perceel gelegen agrarisch bedrijf.

3.4.2 *Huisvesting internationale werknemers*

Ter plaatse van de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - huisvesting internationale werknemers 1', is huisvesting van 31 internationale werknemers enkel toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de huisvesting van 16 internationale werknemers enkel is toegestaan, met in achtneming van het bepaalde van de artikelen 12.5 en 3.4.4;
- b. het toevoegen van 15 internationale werknemers tot een maximum van 31 is toegestaan, met in achtneming van het bepaalde van de artikelen 12.5 en 3.4.3;
- c. de verkeers- en parkeervoorzieningen ten behoeve van de huisvesting internationale werknemers moet op eigen terrein gerealiseerd worden;
- d. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
 - 1. de sociale veiligheid;
 - 2. de verkeersveiligheid;

3. de milieusituatie;
4. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting structurele huisvesting internationale werknemers

Het gebruik van het gebouw met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – huisvesting internationale werknemers 1' voor het structureel huisvesten van meer dan 16 internationale werknemers is enkel toegestaan indien de huisvesting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – huisvesting internationale werknemers 2' op de gronden met bestemming 'Wonen' op de Hees 6 is beëindigd en beëindigd blijft.

3.4.4 Voorwaardelijke verplichting huisvesting internationale werknemers

Het gebruik van het gebouw met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – huisvesting internationale werknemers 1' voor het huisvesten van 16 internationale werknemers is enkel toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse sprake is van een bestaand volwaardig agrarisch bedrijf zoals op basis van artikel 3.1 is toegestaan en in werking is;
- b. internationale werknemers binnen het onder a bedoelde agrarisch bedrijf werkzaam zijn gedurende tenminste het piekseizoen.

3.4.5 Aan huis verbonden beroep of -bedrijven

Een aan huis verbonden beroep of -bedrijf bij een bedrijfswoning is enkel toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep of -bedrijf mag worden uitgeoefend in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken;
- b. bedrijfsactiviteiten van een aan huis verbonden beroep of -bedrijf dienen te bestaan uit milieucategorie 1, dan wel 2, van de staat van bedrijfsactiviteiten, zoals bedoeld in bijlage 4;
- c. de oppervlakte ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of -bedrijf mag niet meer bedragen dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximale oppervlakte van 75 m²;
- d. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- e. er vindt geen buitenopslag en buitenstalling plaats;
- f. degene die het aan huis verbonden beroep of -bedrijf uitoefent, is tevens de bewoner van de woning, met dien verstande dat de beroepsactiviteiten naast de bewoner door maximaal twee medewerkers mogen worden uitgeoefend;
- g. door de beroeps- of bedrijfsuitoefening ontstaat geen onevenredige overlast of hinder voor de woonomgeving;
- h. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, dan wel de parkeerbehoefte kan in de directe omgeving worden opgevangen;
- i. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van aan het aan huis verbonden beroep of -bedrijf inherente en ondergeschikte detailhandel.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.4.1 onder n voor het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

- a. deze afwijking uitsluitend is toegestaan indien wijziging naar de bestemming Wonen onmogelijk is;
- b. het aantal (bedrijfs)woningen op het betreffende perceel niet toe mag nemen;
- c. ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

- d. de overige bebouwing op het bouwvlak in gebruik blijft ten behoeve van de agrarische functie.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch met waarden te wijzigen in de bestemming Wonen, met dien verstande dat:

- a. het agrarisch bedrijfsmatig grondgebruik is beëindigd;
- b. er sprake is van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) c.q. kan worden gemaakt voor eigentijdse agrarische bedrijfsvoering, dan wel een locatie waar voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering ongewenst is in verband met de belasting van het milieu dan wel de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden;
- c. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden behouden blijven;
- d. door middel van een inrichtingsplan is aangetoond dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering, waarbij zorg gedragen wordt voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing of landschappelijke compensatie;
- e. overige niet tot de woonfunctie behorende gronden worden bestemd als 'tuin' zonder bouwvlak;
- f. wonen uitsluitend is toegestaan in de bestaande bedrijfswoning, waarbij het bestaande aantal bedrijfswoningen niet mag worden vergroot;
- g. de wijziging niet mag leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
- h. er vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap en de Keur van het waterschap in acht genomen dient te worden;
- i. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Wonen van overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
 - b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - c. wandel- en fietspaden;
 - d. voorzieningen van algemeen nut;
 - e. openbare speel- en sporttoestellen;
- met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 4 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
 - b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, hondentoilet;
 - c. voorzieningen van algemeen nut;
 - d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m².

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering bedraagt 8 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. aan huis verbonden beroepen en -bedrijven, volgens de staat van bedrijfsactiviteiten overeenkomstig Bijlage 4 en overeenkomstig het bepaalde in lid 6.5.2;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting internationale werknemers 2' de huisvesting van internationale werknemers;

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken;
- e. wegen en paden;
- f. verblijfsgebied;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water;
- i. tuinen en erven;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. voorzieningen van algemeen nut;
- l. voorzieningen voor de waterhuishouding;
- m. speelvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op en in de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - 1. gebouwen;
 - 2. de daarbij behorende bouwwerken;
 - 3. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing 2' zijn geen gebouwen toegestaan.
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - verblijfsruimten uitgesloten' zijn hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, waar verblijfsruimten in zijn ondergebracht, niet toegestaan.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor zover een bouwvlak is opgenomen op een bouwperceel, wordt het hoofdbouw in het bouwvlak gebouwd;
- b. op de gronden waarop een bouwvlak aanwezig is, is maximaal één woning toegestaan per bouwperceel;
- c. uitsluitend de volgende woningtypen mogen worden gebouwd:
 - 1. vrijstaande woningen;
 - 2. twee-aaneengebouwde woningen;
 - 3. aaneengebouwde woningen;
 - 4. patio-woningen;
 - 5. schuurwoningen;
- d. de voorgevel van het hoofdbouw dient:

1. bij vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woningen en schuurwoningen minimaal 3 meter uit de bestemmingsgrens te worden opgericht;
2. bij aaneengebouwde woningen, patiowoningen en levensloopbestendige woningen minimaal 0 meter uit de bestemmingsgrens te worden opgericht;
3. in uitzondering op sub 1 en 2 bedraagt de minimale gevelafstand ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - De Hees 12-20' ten minste 8,5 meter van de bestemmingsgrens;
- e. op de gronden zonder aangewezen bouwvlak bedraagt de diepte van het hoofdgebouw maximaal 15 meter;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e geldt voor schuurwoningen een diepte van maximaal 20 meter
- g. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen minimaal 2,5 meter aan beide zijden;
 2. bij twee-aaneengebouwde woningen minimaal 2,5 meter aan één zijde per woning;
 3. bij aaneengebouwde woningen aan beide zijden minimaal 0 meter;
 4. bij patiowoningen aan beide zijden minimaal 0 meter;
- h. in uitzondering op het bepaalde onder g. bedraagt de minimale afstand ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - De Hees 10' 3 meter;
- i. de goothoogte en bouwhoogte mogen maximaal 6,5 meter respectievelijk 11,5 meter bedragen;
- j. in uitzondering op het bepaalde onder i. geldt dat levensloopbestendige woningen uitsluitend mogen worden gebouwd in één bouwlaag met kap waarbij een maximale goothoogte en bouwhoogte gelden van maximaal 4,5 meter respectievelijk 11,5 meter;
- k. in uitzondering op het bepaalde onder i. bedragen de goothoogte en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - De Hees 10' en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - De Hees 6' niet meer dan 7 meter respectievelijk 11 meter;
- l. vóór de voorgevel van het hoofdgebouw is een erker toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de horizontale diepte van de erker bedraagt maximaal 1 meter;
 2. de breedte van de erker bedraagt maximaal de helft van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 3. de goothoogte van de erker bedraagt maximaal 3,5 meter;
- m. nieuwe woningen worden qua structuur, bouwmassa en maatvoering aangesloten op de nabijgelegen woningen in de omgeving.

6.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per woning mag maximaal 150 m² bedragen, met dien verstande dat het bouwperceel voor maximaal 50% mag worden bebouwd;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter;
- d. in uitzondering op het bepaalde onder c. geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - De Hees 6' dat de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken maximaal 7 meter mag bedragen;
- e. de bijbehorende bouwwerken worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde daarvan;
- f. in uitzondering op het bepaalde onder f. geldt dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - De Hees 6' de afstand van een carport tot de voorgevel minimaal 0 meter mag bedragen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - De Hees 10' de carport maximaal tot 1 meter vóór de voorgevel mag zijn gelegen;
- g. bij het bouwen van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - De Hees 6' en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - De Hees 10' zijn de voorwaarden, zoals genoemd onder a, niet van toepassing. Alsdan geldt dat de oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 100 m² bedraagt en daarnaast een totale gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 150 m² aan overige bijbehorende bouwwerken is toegestaan.

6.2.4 Overige bouwwerken

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

6.3 Nadere eisen

- a. Op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - De Hees 6' zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de volgende nadere eisen te stellen, met in achtneming van de bouwregels in lid 6.2:
 1. nadere eisen aan de situering van de woning in relatie tot de omliggende bouwwerken;
 2. nadere eisen aan:
 - de hoogte van bebouwing;
 - de aard, de hoogte en de situering van erf- en terreinafscheidingen;
 3. de onder 1 en 2 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing.
- b. Op de andere gronden dan bedoeld onder a kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken:
 1. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
 2. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
 3. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
 4. ter waarborging van de sociale veiligheid;
 5. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
 6. ter waarborging van het woon- en leefmilieu.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Een kortere afstand van de voorgevel tot de bestemmingsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 sub c onder 1 voor het plaatsen van de voorgevel van het hoofdgebouw op een afstand kleiner dan 3 meter uit de bestemmingsgrens, met dien verstande dat:

- a. de bebouwing niet buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

6.4.2 Een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 sub f onder 1 en 3 voor een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, tot 0 meter, met dien verstande dat:

- a. de woning grenst aan openbaar gebied, of;
- b. de woning levensloopbestendig gebouwd wordt, waarbij de maximale goothoogte 3,5 meter bedraagt;

in alle gevallen geldt dat er geen onevenredige aantasting ontstaat van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. huisvesting van internationale werknemers, anders dan het bepaalde in lid 6.1 en lid 6.5.3;
- b. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan ter plaatse van een parkeervoorziening;
- e. horeca;
- f. detailhandel;
- g. seksinrichting.

6.5.2 Aan huis verbonden beroepen of -bedrijven

Een aan huis verbonden beroep of -bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep of -bedrijf mag worden uitgeoefend in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken;
- b. het onbebouwde deel van het bouwperceel niet mag worden gebruikt voor deze bedrijfsmatige activiteiten;
- c. de oppervlakte ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of -bedrijf mag niet meer bedragen dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximale oppervlakte van 75 m²;
- d. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- e. het gebruik moet vallen onder dan wel gelijk te stellen zijn met milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten conform Bijlage 4;
- f. er vindt geen buitenopslag en buitenstalling plaats;
- g. degene die het aan huis verbonden beroep of -bedrijf uitoefent, is tevens de bewoner van de woning, met dien verstande dat de beroepsactiviteiten naast de bewoner door maximaal twee medewerkers mogen worden uitgeoefend;
- h. door de beroeps- of bedrijfsuitoefening ontstaat geen onevenredige overlast of hinder voor de woonomgeving;
- i. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, dan wel de parkeerbehoefte kan in de directe omgeving worden opgevangen;
- j. horeca en detailhandel zijn niet toegestaan, met uitzondering van aan het aan huis verbonden beroep of -bedrijf inherente en ondergeschikte horeca of detailhandel met ter plaatse vervaardigde producten.

6.5.3 Huisvesting internationale werknemers in woningen binnen kernen

De huisvesting van internationale werknemers is enkel toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting internationale werknemers 2', is huisvesting van internationale werknemers toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de huisvesting van maximaal 15 internationale werknemers is toegestaan;
 - 2. de verkeers- en parkeervoorzieningen ten behoeve van de huisvesting internationale werknemers moet op eigen terrein gerealiseerd worden;
 - 3. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
 - de milieusituatie;
 - de sociale veiligheid;
 - een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

- de verkeersveiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen, dan wel de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven.
4. op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting internationale werknemers 1' en 'specifieke vorm van wonen - huisvesting internationale werknemers 2' mogen tezamen niet meer dan 31 werknemers zijn gehuisvest.

6.5.4 Voorwaardelijke verplichting hemelwatervoorziening

Het bouwen van nieuwe woningen, waaronder begrepen het verbouwen en uitbreiden van bestaande bouwwerken, is uitsluitend toegestaan indien op eigen terrein een adequate voorziening wordt getroffen voor de opvang, berging en infiltratie van hemelwater en vervolgens in stand wordt gehouden.

6.5.5 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing 1

Het gebruik van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - De Hees 10' is alleen toegestaan als de te ontwikkelen landschapsontwikkeling, die voorwaarde is voor de landschapsontwikkeling, zoals bepaald in artikel 12.4, is gerealiseerd binnen een jaar na gereedmelding van de woningbouwontwikkeling en in stand wordt gehouden.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5.2 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf met een groter bedrijfsvloeroppervlak, met dien verstande dat:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte per woning (inclusief bijbehorende bouwwerken) maximaal 100 m² bedraagt;
- b. in uitzondering op het bepaalde onder a bedraagt het bedrijfsvloeroppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - De Hees 10' maximaal 120 m²;
- c. het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat de gebruiker van de woning ook de bedrijfsmatige activiteit ontplooit;
- d. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag ook niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
 - de sociale veiligheid;
 - de verkeersveiligheid;
 - de milieusituatie;
 - een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen, dan wel de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 7.1 mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 30 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid;
- c. de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- d. gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

7.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanplanten van bomen, hakhout en andere houtopstanden hoger dan 1,50 m;
- c. het aanbrengen, verwijderen of verleggen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. het aanleggen, (ver)graven, verruimen, dempen of herprofiëren van watergangen, sloten en andere waterpartijen;

- f. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
- h. het aanbrengen van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen welke dieper dan 30 cm wortelen, met uitzondering van landbouwgewassen.

7.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden:

- a. op een kleinere diepte dan 30 cm en/of met een oppervlakte kleiner dan 100 m², dan wel op gronden die voor wat betreft archeologie reeds zijn vrijgegeven middels een selectiebesluit;
- b. die worden uitgevoerd in het kader van het normale onderhoud en beheer van de gronden en de daaraan toegekende bestemmingen(en);
- c. die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

7.4.3 Afwegingskader

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 alleen indien door de in lid 7.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de waarden, belangen en/of functies die het plan beoogt te beschermen, niet blijvend onevenredige of niet onevenredig kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

7.4.4 Procedure

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld, tenzij op voorhand door het bevoegd gezag is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, zodanig dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk vervalt, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 8.1 mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 50 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 500 m² wordt uitgebreid;
- c. de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- d. gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

8.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanplanten van bomen, hakhout en andere houtopstanden hoger dan 1,50 m;
- c. het aanbrengen, verwijderen of verleggen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. het aanleggen, (ver)graven, verruimen, dempen of herprofiëren van watergangen, sloten en andere waterpartijen;

- f. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
- h. het aanbrengen van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen welke dieper dan 30 cm wortelen, met uitzondering van landbouwgewassen.

8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden:

- a. op een kleinere diepte dan 50 cm en/of met een oppervlakte kleiner dan 500 m², dan wel op gronden die voor wat betreft archeologie reeds zijn vrijgegeven middels een selectiebesluit;
- b. die worden uitgevoerd in het kader van het normale onderhoud en beheer van de gronden en de daaraan toegekende bestemmingen(en);
- c. die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

8.4.3 Afwegingskader

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 alleen indien door de in lid 8.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de waarden, belangen en/of functies die het plan beoogt te beschermen, niet blijvend onevenredige of niet onevenredig kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

8.4.4 Procedure

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld, tenzij op voorhand door het bevoegd gezag is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, zodanig dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk vervalt, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergeschikte bouwdelen

Ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen zoals erkers, luifels, balkons en dergelijke geldt dat de bouwgrens mag worden overschreden.

10.2 Voorwaarde bouwen toets beeldkwaliteit

Een omgevingsvergunning voor bouwen wordt alleen verleend onder de voorwaarde, dat het initiatief, voldoet aan het beeldkwaliteitsplan 't Mäöleveld, dat als Bijlage 2 bij de regels is opgenomen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. woningsplitsing;
- b. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. prostitutie;
- d. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- e. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van vrachtwagens;
- f. verkoop van motorbrandstoffen, al dan niet inclusief lpg;
- g. horeca;
- h. detailhandel.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 milieuzone - spuitvrije zone

12.1.1 Omschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' zijn mede aangewezen als spuitvrije zone vanwege de bescherming van de gezondheid als gevolg van het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen.

12.1.2 Gebruiksregel

Op de gronden is het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen niet toegestaan. Toepassing van de gewasbeschermingsmiddelen moet worden beëindigd en beëindigd blijven.

12.2 milieuzone - driftzone

12.2.1 Omschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - driftzone' zijn mede aangewezen voor de bescherming van de gezondheid als gevolg van het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen.

12.2.2 Gebruiksregel

Het gebruik van de gronden voor nieuwe driftgevoelige functies is niet toegestaan.

12.2.3 Voorrangsbepaling

Wanneer het bepaalde in lid 12.2.1 en 12.2.2 in strijd is met het bepaalde in Hoofdstuk 2 dan gaat het belang van het bepaalde in 12.2.1 en 12.2.2 voor.

12.2.4 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in 12.2.2 en nieuwe driftgevoelige functies toestaan, onder de voorwaarde dat is aangetoond dat het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen, binnen een afstand van 50 meter tot nieuwe driftgevoelige functies, is beëindigd en beëindigd blijft of dat met een locatiespecifiek onderzoek is aangetoond dat, en in hoeverre, kan worden afgeweken van deze 50 meter.

12.3 overige zone - woningaantallen

- a. Het aantal woningen binnen mag op de gronden van het maatvoeringsvlak 'aantal wooneenheden' niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;
- b. Voor zover geen maatvoering is opgenomen is maximaal 1 woning toegestaan in het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen'.

12.4 overige zone - landschappelijke inpassing 1

De gronden met de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing 1' zijn aangewezen voor landschapsontwikkeling in combinatie met nieuwe bebouwing, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, overeenkomstig Bijlage 3 bij deze regels.

12.5 overige zone - landschappelijke inpassing 2

12.5.1 Gebruiksregel

- a. De gronden met de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing 2' zijn aangewezen voor landschappelijke inpassing, overeenkomstig Bijlage 1 bij deze regels.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing 2' zijn geen gebouwen en andere bijbehorende bouwwerken toegestaan.
- c. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - huisvesting internationale werknemers 1' mag het gebouw alleen in stand worden gehouden én het gebouw alleen worden gebruikt voor de huisvesting van internationale werknemers als de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing 2' gerealiseerd is, zoals bepaald in lid 12.5 en in stand wordt gehouden.

12.5.2 Voorrangsbepaling

Wanneer het bepaalde in lid 12.5.1 sub b in strijd is met het bepaalde in Hoofdstuk 2 dan gaat het belang van het bepaalde in lid 12.5.1 sub b voor.

12.5.3 Uitzondering

Het verbod zoals opgenomen in 12.5.1 sub b vervalt als de huisvesting van internationale werknemers ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting internationale werknemers 1' is beëindigd en beëindigd blijft.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en rampenbestrijding van de aangrenzende gronden en bouwwerken, worden afgeweken van:

- a. de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, geen reclame zijnde, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het dakoppervlak van het betreffende gebouw zal bedragen;
 2. de totale bouwhoogte, inclusief de plaatselijke verhogingen, maximaal 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte voor het betreffende gebouw zal bedragen;
- f. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemealgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 1. de oppervlakte per bouwwerk niet meer dan 15 m² bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3,00 m bedraagt;
 3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 m mag bedragen;
- g. de genoemde bebouwingspercentages in het plan.

13.2 Voorwaarden afwijkingsbevoegdheden

Van de in deze regels opgenomen afwijkingsbevoegdheden kan slechts gebruik worden gemaakt indien, naast de aan de betreffende afwijkingsbevoegdheden verbonden specifieke voorwaarden, wordt voldaan aan de navolgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid mag niet in het geding zijn;
- e. de brandveiligheid moet zijn gewaarborgd;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet in negatieve zin worden beïnvloed;
- g. de bestaande rechten van omliggende bedrijven mogen niet worden ingeperkt.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Verschuiven bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Nadere eisen

15.1.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- d. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

15.1.2 Toepassingscriteria

De in artikel 15.1.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

15.2 Verwijzing naar andere 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.

15.3 Parkeerregels

15.3.1 Parkeernorm

- a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.
- b. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen zoals opgenomen in het beleidsdocument "Nota Parkeernormen Horst aan de Maas 2018" dat is vastgesteld op 3 juli 2019. Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte.
- c. Indien het beleidsdocument als bedoeld onder sub b gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met de wijziging.

15.3.2 Gebruikswijziging

- a. Het is verboden om de gebruiksfunctie van gronden en/of gebouwen te wijzigen in een andere gebruiksfunctie passend binnen de bestemming indien daardoor een toename van de parkeerbehoefte ontstaat.
- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a van dit artikel indien er sprake is van voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in artikel 15.3.1.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en Slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

16.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- e. Het bepaalde onder a is eveneens niet van toepassing op het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone'.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Mäöleveld te Sevenum'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan De Hees 4

Groenschets

**Ten behoeve van
uitbreiding bedrijf**

[REDACTED] fruitbedrijf

De Hees 4

5975 NM Sevenum

077-4671529

Gemeente Horst aan de Maas

**[REDACTED]
Mei 2010**

1. Inleiding

Het bedrijf van [REDACTED] gelegen aan De Hees 4 rand van Sevenum is een fruitbedrijf met een groot areaal aan fruit, nabij bedrijf en elders in Sevenum. Het bedrijf wil op de huislocatie uitbreiden met een loods voor kistenopslag. De afmeting van de loods is 15 x 90 meter en wordt geclusterd met de bestaande bebouwing.

Op dit moment bestaat het bedrijf uit enkele geclusterde gebouwen, met aan de voorzijde het woonhuis en hierlangs een tweede pas gerenoveerde boerderijtje-woonhuis. Het geheel is nu vanaf de straat aardig aangekleed in het landschap, daar het gelegen is in een vrij dicht bebouwingslint. Aan de achterzijde wordt het geheel ingeklemd in de fruitbomenboomgaard.

De gemeente heeft aangegeven hieraan mee te willen werken, mits er ook voor de omgeving een kwaliteitsimpuls ontstaat. Hiertoe moet de ondernemer bij de stukken een uitgewerkt landschapsplan bijvoegen. Dit dient op maat te zijn van deze uitbreiding.

De gemeentelijke Groenmeester heeft onderstaand Groenadvies opgesteld, wat de ondernemer als kader neemt/overneemt bij 't uitwerken van zijn definitief landschapsplan/beplantingsplan.

Onderstaande beschrijving geeft kort aan op welke wijze het bedrijf ligt binnen het beleid en op welke wijze de Groenschets invulling geeft aan de landschappelijke en natuurlijke integratie. Daarnaast is hierin verwerkt de aanzet van de waterparagraaf, welke uitgewerkt kan (in overleg met gemeente) worden en kortgesloten met de gemeente (<2.000 m²).

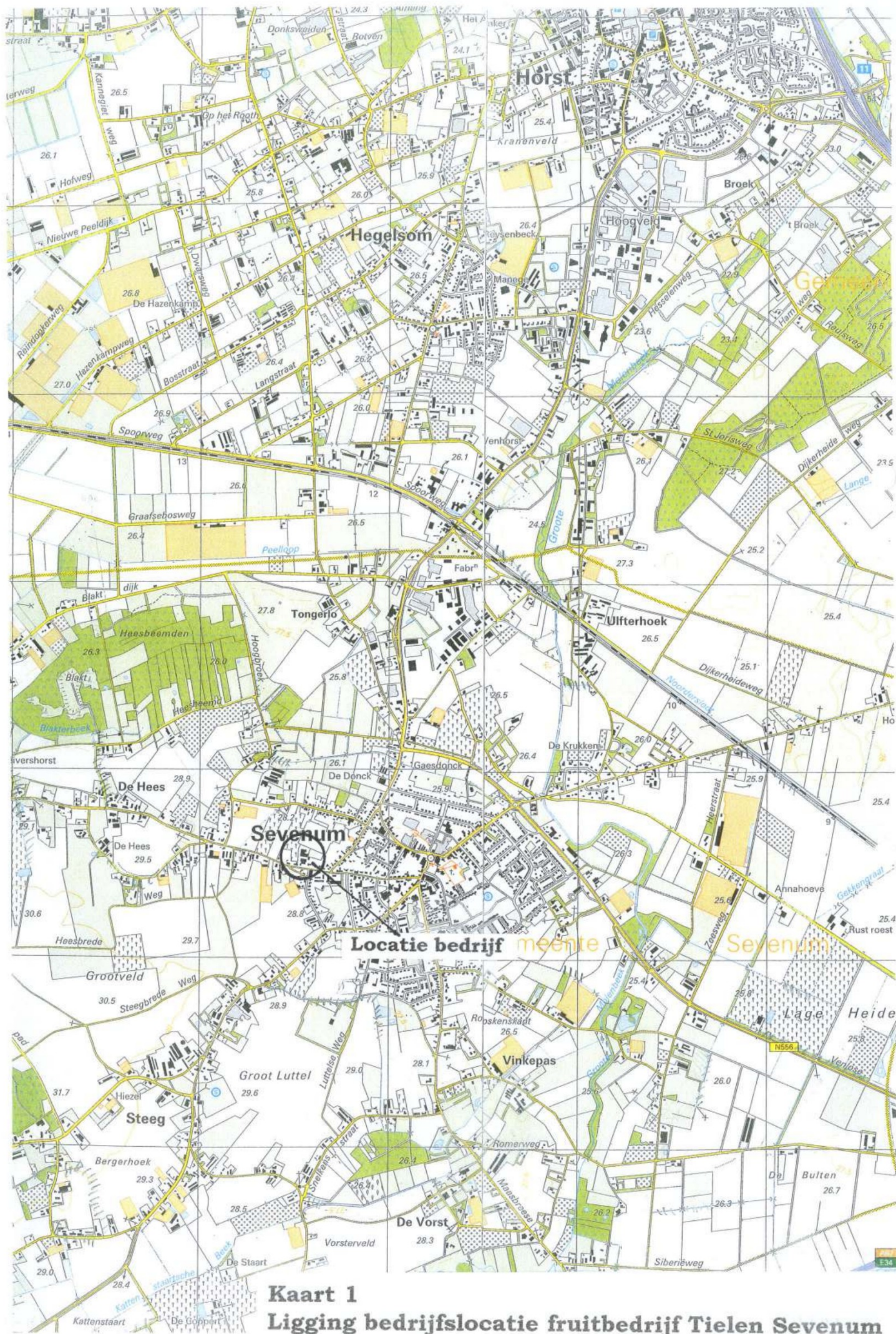
2. Ligging en situatie

Het uit te breiden bedrijf is gelegen aan De Hees Sevenum (kaart 1). De straat vormt hier aan de rand van het dorp een intensief lint met bebouwing en groen. Het bedrijf is het onderdeel van een dicht cluster totaal bebouwing aan beide zijde van de weg. Het bedrijf is grotendeels omgeven door buurbouw met groen en grenst aan de achterzijde aan de fruitboomgaarden van het bedrijf.

3. Doelstelling en uitgangspunten Groenschets

Door een juiste situering en vormgeving van de uitbreiding wordt samen met het groen bijgedragen aan de landschappelijke integratie. Daarnaast is ook de kleur van het nieuwe gebouw een belangrijk onderdeel voor een landschappelijke integratie. Dit dient met een juiste inpassing te worden opgenomen in het landschap, zodat het bedrijf bijdraagt aan en past binnen de gewenste landschappelijke en cultuurhistorische structuur/sfeer. De nieuwe bebouwing wordt geclusterd met de bestaande bebouwing en een juiste inpassing vormt het visitekaartje van het bedrijf.

Het behalen van kwaliteit is voor de gemeente een randvoorwaarde voor verdere medewerking aan het uiteindelijke bouwplan. Het doel is om een reële invulling te geven aan de ontwikkeling van de uitbreiding geïntegreerd binnen landschap en natuur. Hierbij wordt gekeken naar de totale locatie vanuit de landschappelijke omgeving. Het doel hierbij is aansluiting te vinden bij het provinciaal en gemeentelijk beleid en hiermee de gewenste landschappelijke, natuurlijke en waterstreefbeelden te realiseren.



Kaart 1

Ligging bedrijfslocatie fruitbedrijf Tielens Sevenum
1:25.000

Daarnaast is het zeer wenselijk om draagvlak te hebben in de omgeving, zodat eenieder positief is over de wijze van uitbreiden en de integratie in het landschap. Zo vormt het een meerwaarde voor het bedrijf en voor omgeving.

4. Beleid

Vanuit het beleid zijn enkele beleidsstukken zeer relevant.

Dit is achtereenvolgens:

- # Groene waarden uit POL
- # Stimuleringsplan Natuur, Bos en Landschap
- # Landschapskader en LBP

5. Provinciaal en gemeentelijk Groenbeleid

Op de kaart bij het POL staat de lokatie weergegeven als een wit gebied. In het witte gebied is een goede landschappelijke inpassing, aankleding, versterking en bescherming van de aanwezige omgevingskwaliteit een randvoorwaarde.

Vanuit het Waterschap Peel en Maasvallei is het noodzakelijk om te voldoen aan de Watertoetscriteria.

Het Stimuleringsplan is opgesteld vanuit de Provincie en hierin staat aangegeven welke typische waarden er aanwezig zijn in bepaalde gebieden en welke maatregelen wenselijk zijn om de kwantiteit en kwaliteit van bos, natuur en landschap te vergroten cq te verbeteren.

Het kaartje 2 laat zien dat het bedrijf gelegen is in een wit gebied. Hier zijn geen specifieke aanknopingspunten vanuit natuur en landschap door dit beleid aangegeven.

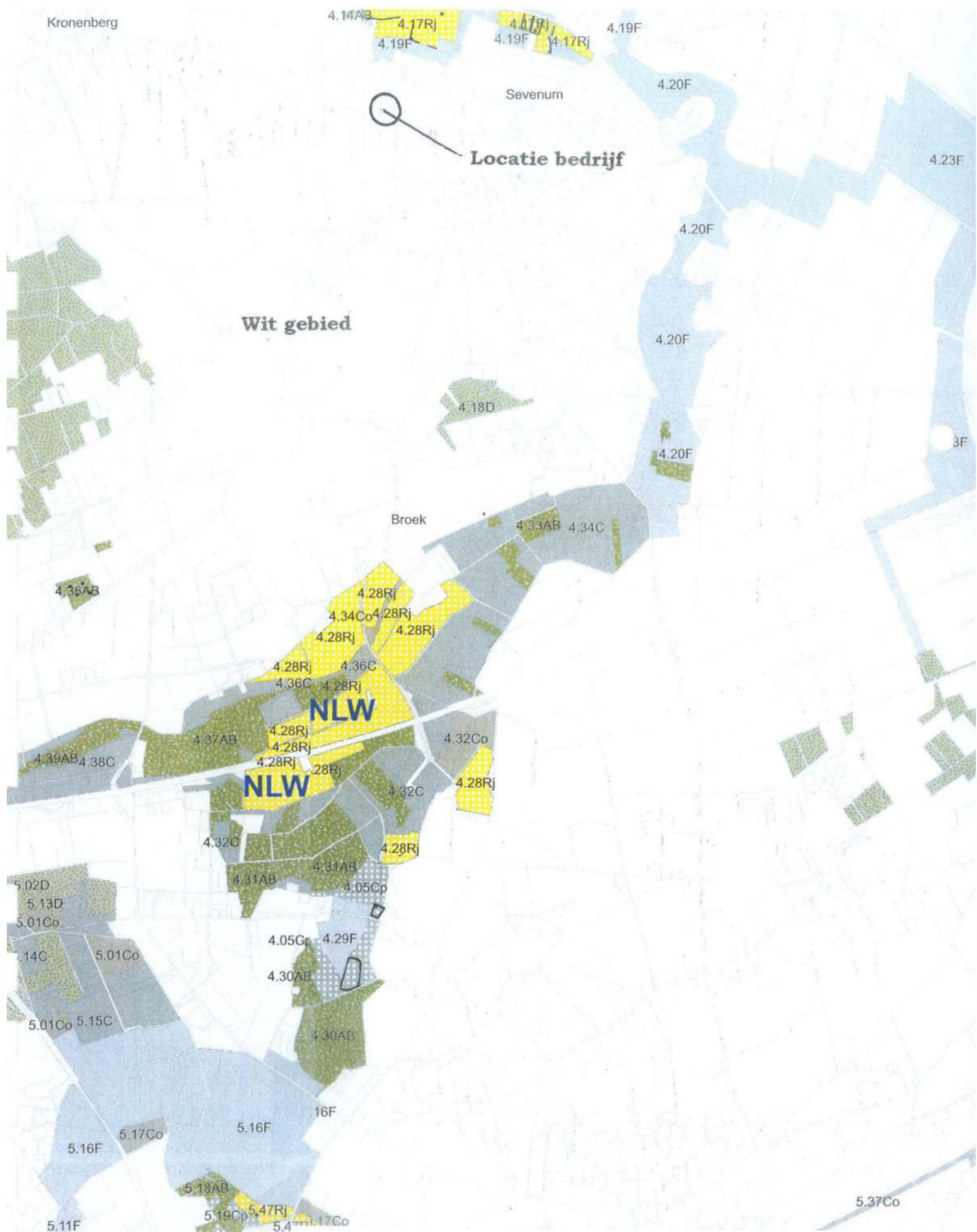
Het landschapskader (kaart 4) van de provincie Limburg geeft aan hoe het landschap is opgebouwd en op welke wijze integratie van nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de herkenbaarheid van het landschap.

Het bedrijf is gelegen in het lint tussen Sevenum en Kronenberg. Dit is van oorsprong een historisch lint tussen de oorspronkelijke open akkergebieden. Het achterland is nu door bebouwing en groen tot een halfopen gebied omgevormd. Hier staan ook de fruitgaarden, waardoor het een dicht groen landschap is. Hier is een compacte inpassing met erfbeplanting en groenstructuren wenselijk. Het lint bestaat ook uit cultuurhistorische bebouwing en groen, zodat inpassing met typische groenelementen wenselijk is, wat past in de cultuurhistorische sfeer. Zo wordt een groen en cultuurhistorisch lint verkregen met hierin geïntegreerd de nieuwe ontwikkelingen.

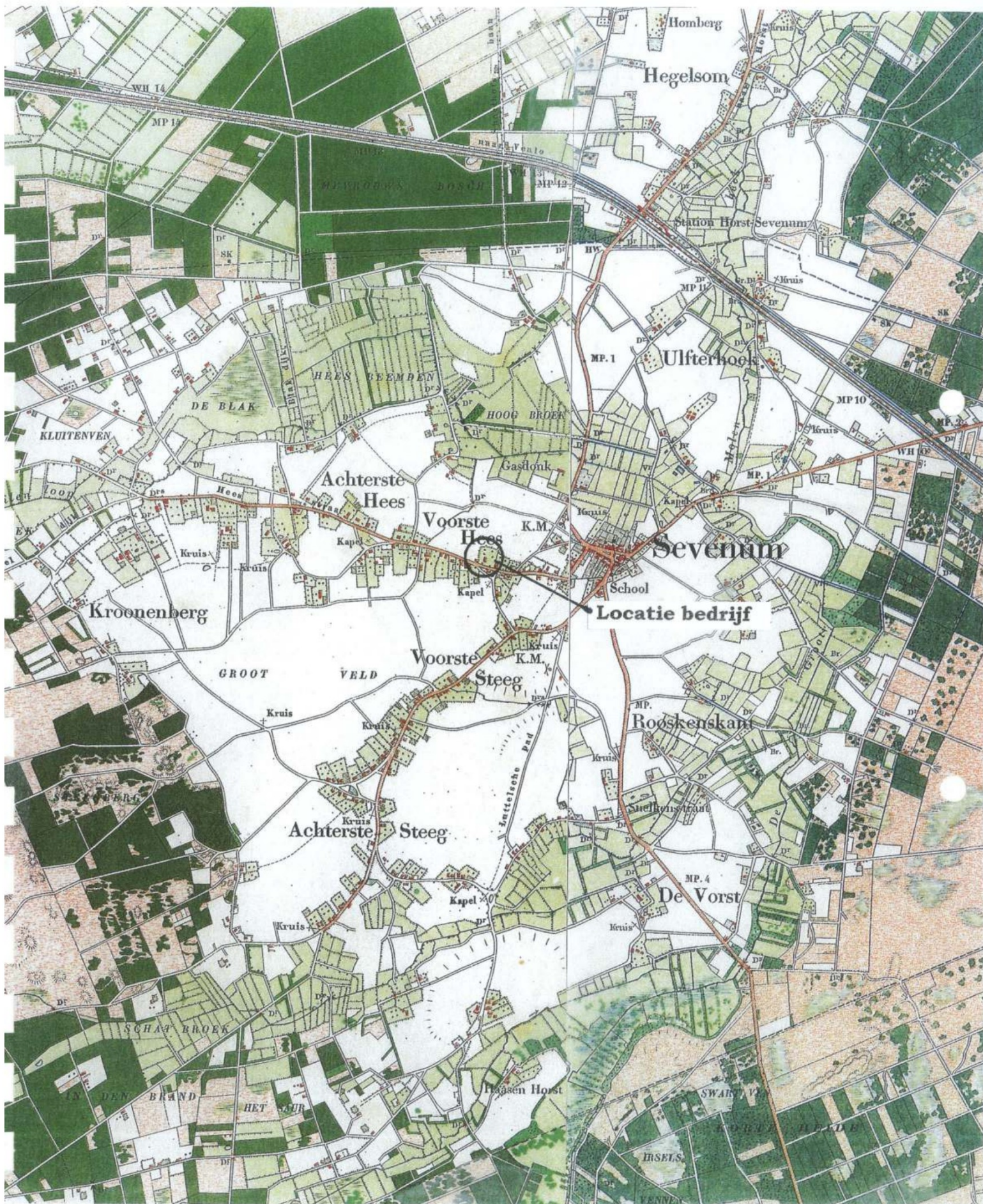
Het LandschapsBeleidsplan van Sevenum geeft aan dat het lint een historisch bebouwingslint is, waarbij typische landschappelijke inpassing wenselijk is. Daarnaast is de Hees aangeduid als een te creëren laan. Op deze manier komt de open akker en tussengebied meer tot zijn recht.

6. Historie van het gebied

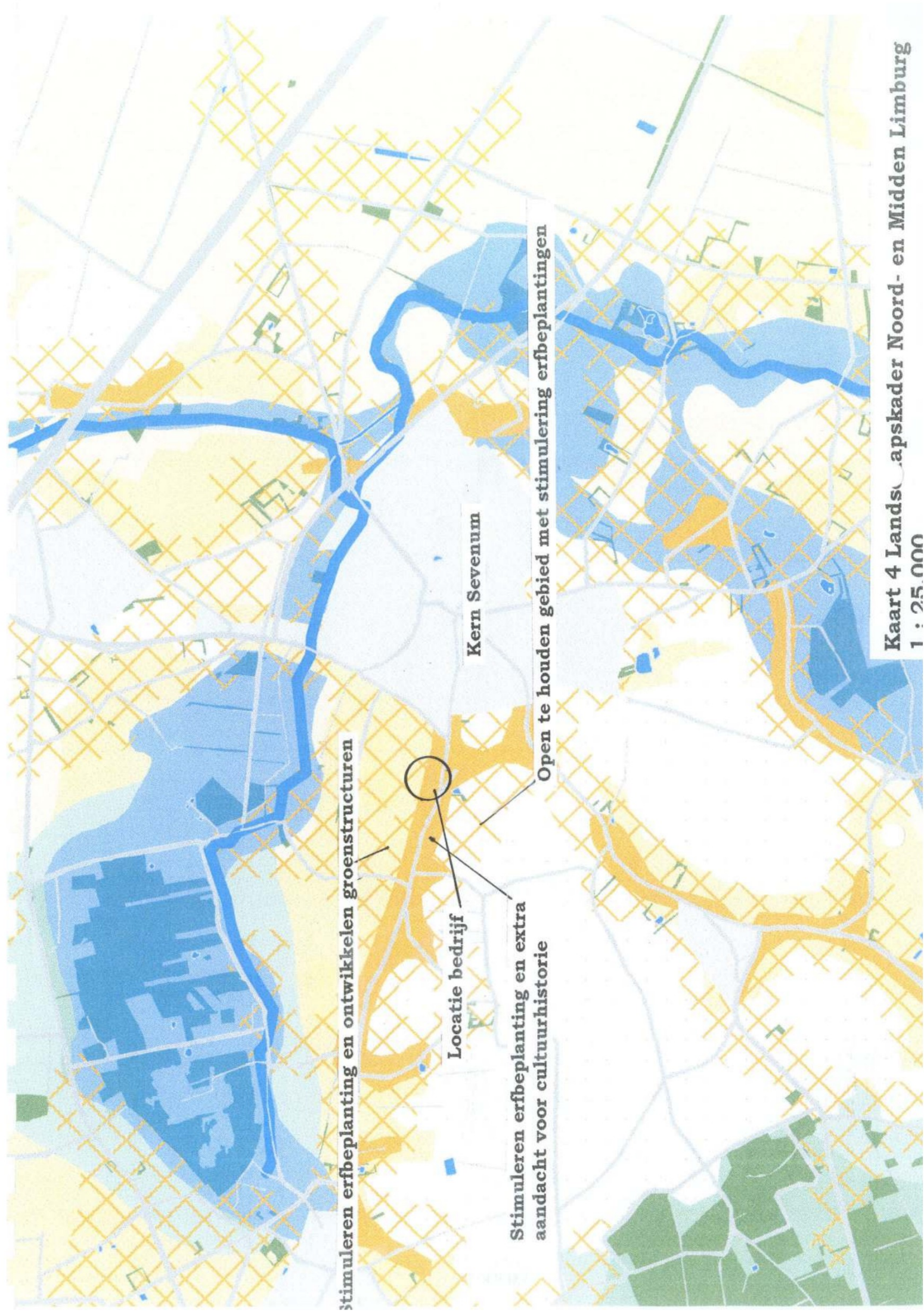
Op kaart 3 is te zien dat begin 1900 de locatie onderdeel was van een oud cluster boerderijen op de grens van twee open akkers. De boerderijen waren destijds omgeven met hagen en hoogstamfruit.



**Kaart 2 Stimuleringsplan Bos, Natuur en Landschap
1 : 25.000**



Kaart 3 Historische kaart ca. 1900
1 : 25.000



Stimuleren erfbeplanting en ontwikkelen groenstructuren

Locatie bedrijf

Stimuleren erfbeplanting en extra
aandacht voor cultuurhistorie

Kern Sevenum

Open te houden gebied met stimulering erfbeplantingen

Kaart 4 Landschapskader Noord- en Midden Limburg
1 : 25.000

7. Huidige aanwezige natuur- en landschaps- en waterwaarden

Het bedrijf is landschappelijk gesitueerd in het oude lint. Het is onderdeel van een cluster bebouwing, waar cultuurhistorie met nieuw vermengd zijn. Het achterliggende gebied is een halfopen gebied en bestaat uit fruitboomgaarden. De bebouwing wordt hier geïntegreerd in de lintbebouwing en aan alle zijdes met bebouwing of groen geïntegreerd. Het bedrijf wordt door de fruitboomgaard opgenomen in het achterliggende agrarische landschap. Verder zorgt het groen van de burens eveneens voor een landschappelijke integratie. De voorzijde van bedrijf en de boerderijwoning heeft een "tuin"achtige beplanting, wat bij de boerderijwoning wenselijk is dit om te vormen naar een meer boeren erf.

Qua natuurwaarden bieden de groene elementen rondom het bedrijf een meerwaarde voor de groene waarden vanuit het omliggende cultuurlandschap. Deze beplanting vormt in het groene lint schuil- en nestgelegenheid voor soorten in dit agrarische gebied. Het water vanaf de bestaande gebouwen wordt momenteel in de achtergelegen infiltratiesloot afgevoerd, waar het kan infiltreren.

8. Visie Groenschets

De onderstaande visie geeft weer op welke wijze de groenschets bijdraagt aan de kwaliteit van landschap, natuur en water op en in de omgeving van het uit te breiden bedrijf.

Landschap

De landschappelijke inpassing/verbetering van het uit te breiden bedrijf dient ook een bijdrage te leveren aan de landschapskwaliteit/landschapsstructuur van het bedrijf in zijn omgeving. Het doel hierbij is ook de structuur van het landschap te versterken.

Ook qua architectuur en kleurgebruik is het wenselijk om juist geen opvallende wanden te creëren.

Door het feit dat het bedrijf aan de voorzijde een mooi en cultuurhistorisch aantrekkelijk visitekaartje vormt zou het wenselijk zijn aan de voorzijde langs de straat een beukenhaag met hoogstamweitje aan te leggen. Hierbij zou de bestaande "gele" ligusterhaag op termijn omgevormd kunnen worden naar de Beukenhaag. Door het hoogstamweitje langs de nieuwe loods door te zetten met een omkadering met gemengde haag, ontstaat er naast inpassing van de loods ook een aanvulling met een typisch cultuurhistorisch element. Door hier ook de infiltratiepoel te situeren past dit ook bij het boeren erf idee. De toevoeging van een boom aan voorzijde boerderijwoning zorgt voor een groen accent, wat past bij lint De Hees. De achterzijde wordt ingekleed door de fruitbomen, maar twee opgaande bomen zorgen voor een hogere inpassing van het gebouw vanuit de verdere omgeving. Dit zijn 2 opgaande bomen.

Verder is een juist beheer bestaande beplanting en de beplanting van de burens al een goed vertrekpunt rondom dit bedrijf.



Sfeerplaatjes bestaande situatie

Natuur

De toevoeging van de hoogstamboomgaard, de hagen en de infiltratiepoel draagt bij aan extra variatie in het lint. Het biedt vanuit omgeving schuil- en nestgelegenheid.

Water

Vanuit de Watertoets is het wenselijk om al het regenwater van de nieuwe verharding/bebouwing op te vangen, her te gebruiken of te infiltreren en bij grote hoeveelheden langzaam af te voeren. De ondernemer heeft aangegeven dat een infiltratiepoel in de hoogstamboomgaard mogelijk is. Het reguliere beleid van het Waterschap is er op gericht dat het regenwater wordt afgevoerd naar de infiltratiebuffer/poel, zodat dit kan infiltreren. Dit moet nog uitgewerkt worden en kortgesloten worden met Gemeente, omdat oppervlakte verharding < 2.000 m² is. Er dient ca. 60 m³ dynamische bufferruimte te zijn, waar het water wordt opgevangen en kan infiltreren. Daar er geen sloten in de nabijheid zijn en grondwater diep gelegen is, is een overstort niet noodzakelijk.

9. Groenschetsadvies, beplantingsindicatie en wateroplossing

Op bijgevoegde groenschets geeft weer hoe de visie vertaald is in uiteindelijke Groenschets en de beplantingsindicatie.

A: Aanplant gemengde haag

Aan de buitenzijde langs het hoogstamperceel en omkadering van hoogstamweide/infiltratiepoel is een gemengde haag wenselijk. Dit past in de cultuurhistorische sfeer bij de hoogstamboomgaard.

In deze gemengde haag met een hoogte van 1,50 meter staan de volgende struiken geplant:

De gemengde haag bestaat uit de volgende soorten:

20 %	Acer campestre	Veldesdoorn
20 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
20 %	Rhamnus frangula	Vuilboom
20 %	Cornus sanguinea	Rode Kornoelje
20 %	Viburnum opulus	Gelderse Roos

Er staan 4 stuks per meter en aanplant heeft maat van 60-80. De haag wordt 1x per jaar geknipt op een hoogte van 1,50 meter, zodat het een groene omkadering wordt.

Hoeveelheden:

135 meter gemengde haag

B) Aan te planten beukenhaag met accentboom

Aan de voorzijde bij boerderijtje is het wenselijk het boerenerf te omkaderen met een Beukenhaag. Daar hier gedeeltelijk al een "gele" ligusterhaag staat, is het advies om nu meteen de haag aan te vullen met Beukenhaag. De bestaande "gele" haag kan later omgevormd worden naar een Beukenhaag.

De Beuken (*Fagus sylvatica*) staan met 5 per meter en hebben bij aanplant een maat van 80-100. De Beukenhaag zal een hoogte verkrijgen van 1,00 meter en wordt 1 x per jaar geknipt. De accentboom aan de voorzijde is een Lindeboom, wat past bij boerderijtje. Het is een *Tilia cordata* "Greenspire" en heeft bij aanplant een maat van 14-16.

Hoeveelheden:

35 meter Beukenhaag

1 *Tilia cordata* "Greenspire"

C) Aan te planten boomweide

De voorzijde en zijkant wordt ingericht als boomweide met een scala aan hoogstamfruit, wat ook visitekaartje is voor bedrijf.

Na inzaai met kruidenrijke grasvegetatie zullen een 17-tal bomen worden aangeplant. Dit zijn de volgende soorten die ondernemer naar eigen inzicht en Hybride soort kan situeren:

Castanea sativa	Tamme kastanje
Juglans regia	Okkernoot
Prunus "hybride"	Kers
Malus "Hybride"	Appel
Pyrus "Hybride"	Peer
Mespilus germanica	Mispel
Cydonia oblonga	Kweeper

De bomen hebben een maat van 12-14 bij aanplant en staan wenselijk op de aangegeven plekken.

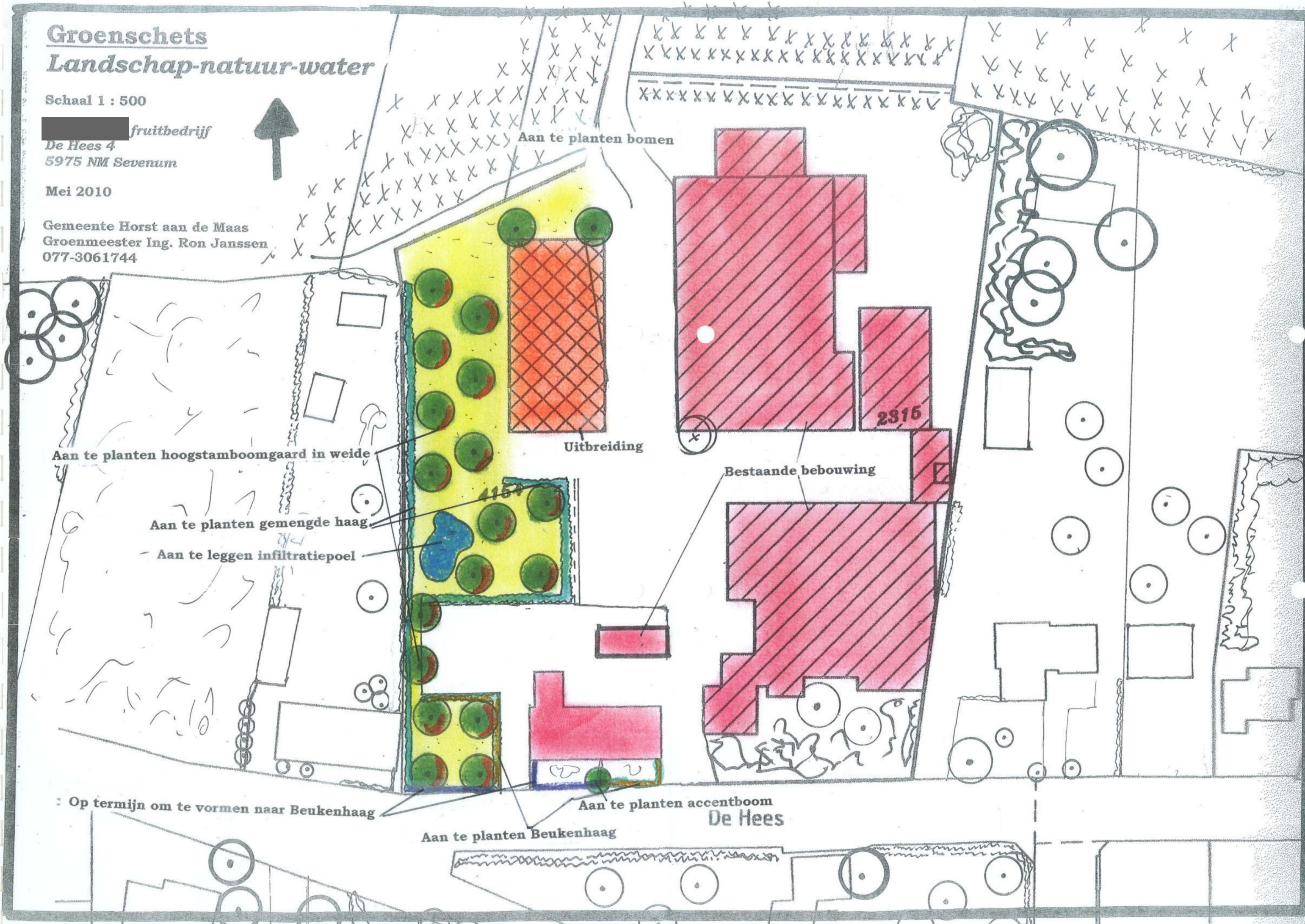
Groenschets Landschap-natuur-water

Schaal 1 : 500

fruitbedrijf
De Hees 4
5975 NM Sevenum

Mei 2010

Gemeente Horst aan de Maas
Groenmeester Ing. Ron Janssen
077-3061744



Het weilje wordt enkele malen per jaar gemaaid, zodat het een kruidenrijk weilje wordt, eventueel met enkele schapen begraast. Dan dienen de bomen afgeschermd te worden.

Hoeveelheden:

17 Hoogstambomen

D) Aan te planten bomen achter nieuwbouw

Om de bebouwing vanuit de achterzijde te verfraaien, bovenop (hoger dan het fruit) de fruitboomgaard is de aanplant van een 2 tal Paardekastanjes wenselijk. Deze bomen hebben een maat van 12-14. Dit vormt ook cultuurhistorisch een laantje naar het achterliggende halfopen gebied.

Hoeveelheden:

2 *Aesculus hippocastanum*

E) Aanleg infiltratiepoel

De infiltratiepoel ligt in de boomweide en geeft een brandputsfeer uit vroegere tijden. Deze is naast functioneel ook ecologische een beetje waardevol. Met een diepte van 1,30 meter zal deze genoeg ruimte hebben om het water te bergen en te laten infiltreren. Daar het grondwater diep staat, zal deze zelden water bevatten en kan hier dus goed infiltreren. Een uitstroomvoorziening is niet aan de orde, daar er geen sloten zijn en het hier op eigen erf goed infiltreert.

Na realisatie dient de infiltratiepoel ingezaaid te worden met een graskruidenmengsel. Het beheer is 1 keer per 2 jaar maaien van de vegetatie en maaisel afvoeren, zodat in de winter enige schuilgelegenheid aanwezig is.

10. Conclusie

De Groenschets en beschrijving dragen bij aan de kwaliteitsimpuls van het totale bedrijf in zijn omgeving. Door dit als onderdeel mee te nemen bij de verdere procedure ontstaat er een bedrijf wat op een juiste manier is geïntegreerd in zijn omgeving en wat een aardige ecologisch meerwaarde vormt.

Het vervolg door de ondernemer is het overnemen van advies of aanpassen tot een definitief beplantingsplan en Watertoets, wat kortgesloten wordt met de gemeente. In totaal zal dit bijdragen aan een mooi bedrijf fraai in zijn cultuurhistorische omgeving.

Gemeente Horst aan de Maas,

Mei 2010

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

An aerial photograph of a village at sunset. The foreground shows a field with rows of trees or shrubs. In the middle ground, a cluster of houses is visible, with a prominent church spire rising above them. The sky is filled with soft, orange and yellow clouds, and the sun is low on the horizon, creating a warm, golden light across the scene.

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

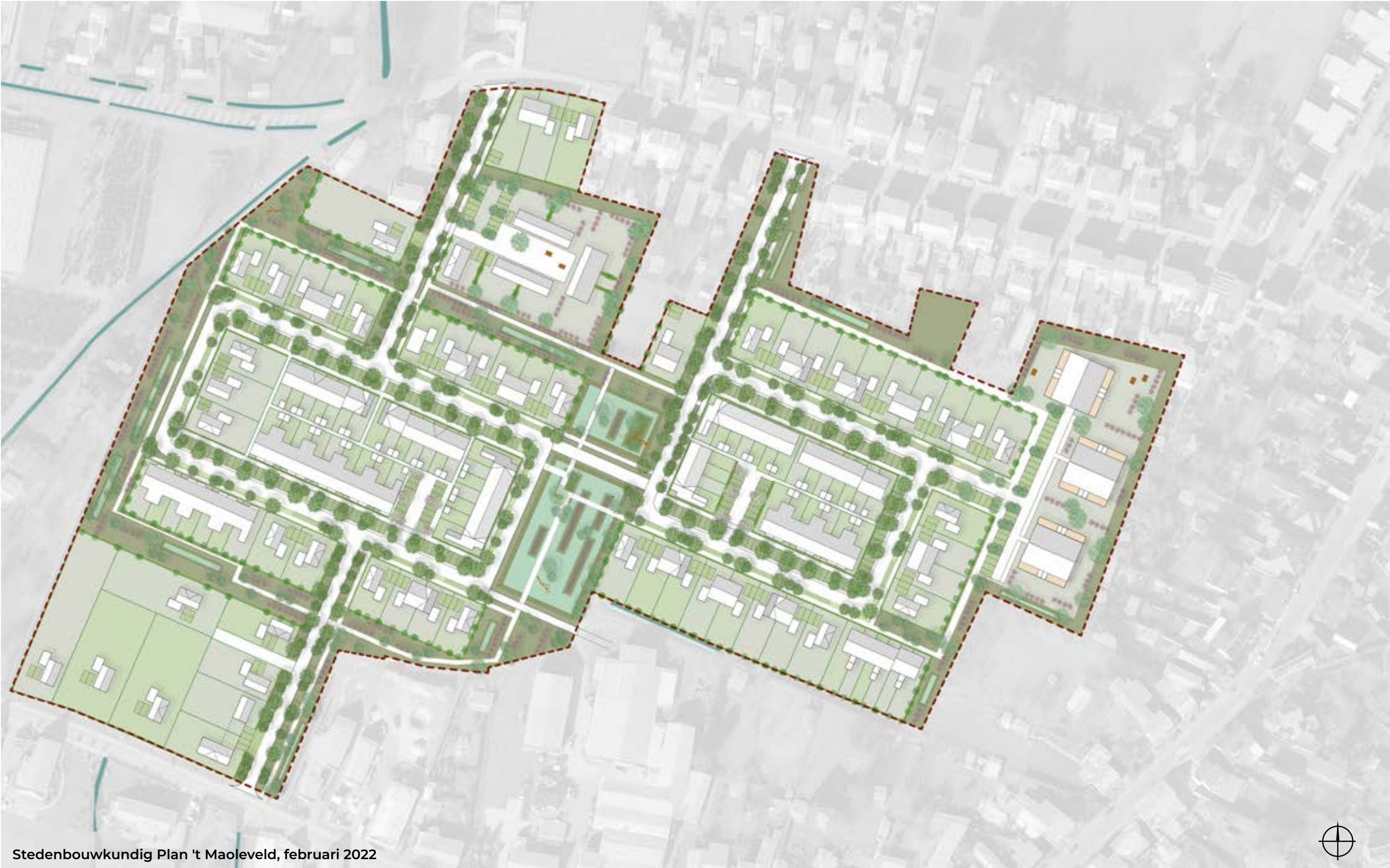
't Mäöleveld, Sevenum

beeldkwaliteitplan juni 2022

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Overkoepelende sfeer en beeldkwaliteit	6
Beeldregie Openbare Ruimte	8
Raamwerk elementen	9
Materiaal, soort en kleur	13
Overgang privé-openbaar	14
Duurzaamheid	16
Beeldregie Architectuur	17
Typologieën	18
Stedenbouwkundige accenten	20
Voorschriften bijgebouwen	23
Kleur, materiaal en detail	25
Beeldregie "bijzondere locaties"	27
Erf	28
Woonschuren	30
Duurzaamheid	32
Colofon	33





Stedenbouwkundig Plan 't Maoleveld, februari 2022

Inleiding

Recent heeft Buro Lubbers een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de locatie 't Maoleveld in Sevenum. In het plan zijn ca. 150 grondgebonden woningen voorzien in een landelijke setting. Op 7 februari 2022 heeft het college van B&W het stedenbouwkundig ontwerp vastgesteld.

Het stedenbouwkundig plan legt de bestemming en situering van groen, infrastructuur en bouwpercelen vast. De eisen aan de kwalitatieve invulling van de openbare ruimte en de toekomstige bebouwing wordt omschreven in dit beeldkwaliteitplan.

Het beeldkwaliteitplan biedt een juridisch kader (na vaststelling) voor de toets van de individuele bouwplannen in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

Vanwege de sterke relatie tussen het landschap en de bebouwing worden zowel voor de openbare ruimte als voor de woningen beeldkwaliteitseisen geformuleerd. De globale **beeldkwaliteitsomschrijving** voor het **landschap** biedt handvatten voor de uitwerking tot een Inrichtingsplan Openbare ruimte. De meer gedetailleerde **beeldkwaliteitseisen** voor de **woningen** vormen een meetbaar instrument om de bouwplannen te toetsen voor indiening van de omgevingsvergunning.

- De **beeldkwaliteitomschrijving voor de openbare ruimte** betreft:
- gewenste overkoepelende identiteit / karakter;
 - onderverdeling in dragende structuren;
 - 'boomgaard' rondom de bouwvelden, hoofdroutes (lus), parkeerhofjes;
 - aanduiding sfeer, materiaal, kleur, inrichtingselementen en globale typering beplanting;
 - aanduiding specifieke gebruiksmogelijkheden (o.a. waterberging, speelvoorziening, buurttuin o.i.d.)
 - duurzaamheid, klimaatadaptatie, biodiversiteit;
 - overgangen openbaar privé.

- De **beeldkwaliteitseisen** voor de **woningen** betreft:
- typologieën;
 - stedenbouwkundige accenten en/of verbijzonderingen, oriëntatie op openbaar gebied;
 - rooilijnen;
 - volumetrie, bouwhoogte, goot- en nokhoogten;
 - kapvormen;
 - ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, dakkapellen e.d.;
 - voorschriften bijgebouwen;
 - bouwstructuur, gevelindeling, kapvorm;
 - overgangen openbaar-privé;
 - kleur- en materiaalgebruik;
 - duurzaamheid en klimaatadaptieve aspecten;
 - verbijzonderingen, detailleringen;

Disclaimer
De beelden in dit beeldkwaliteitplan zijn bedoeld ter inspiratie en om richting te geven aan de verder uitwerking. De beelden zijn nadrukkelijk niet bedoeld als letterlijke weergave van het toekomstige beeld. Aan specifieke beelden of aspecten daarvan, kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

2. Overkoepelende sfeer en beeldkwaliteit



boomgaard als basis



landelijke accenten



biodiversiteit



aantakking omgeving



informele speelplekken

Wonen in 't Maöleveld kenmerkt zich door de pijlers:

1. **Natuurlijk & Groen**
2. **Dorps & Landelijk**

Natuurlijk en groen heeft betrekking op de woonomgeving; de openbare ruimte. Dorps en landelijk heeft betrekking op de vormgeving van de woningen in deze groene setting. Voor de pijlers gelden onderstaande basisprincipes. Deze worden in de navolgende hoofdstukken verder uitgediept en toegelicht.

Natuurlijk & Groen

- boomgaard als basis
- natuurinclusief, klimaatadaptief en biodivers
- ruimte voor informeel spelen en ontmoeten
- aantakking op omgeving
- zo min mogelijk verharding
- parkeren uit het zicht

Dorps & Landelijk

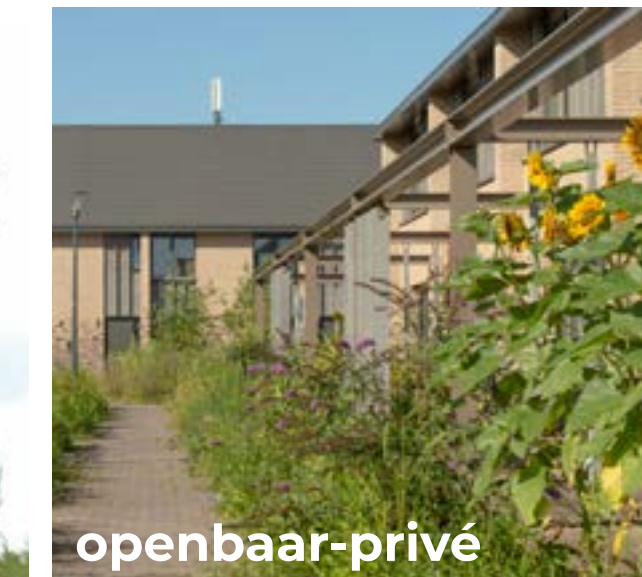
- kleine schaal
- mix van typologieën
- variatie in vorm en materiaal
- dorpse en landelijke accenten zoals erf en schuren
- natuurlijke, frisse materialen
- zorgvuldige overgangen openbaar-privé



kleine schaal



groen



openbaar-privé



klimaatadaptief

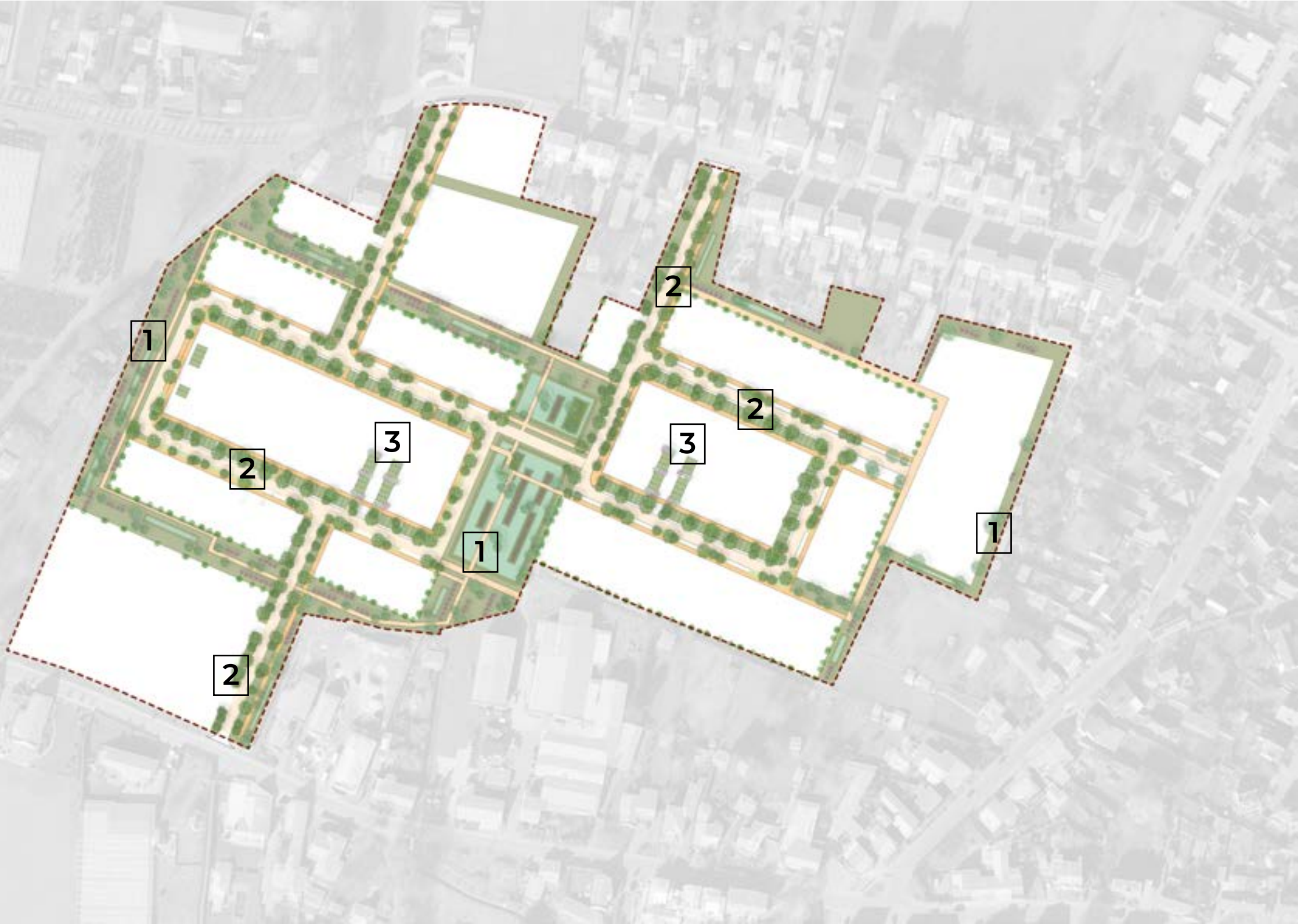
3. Beeldregie openbare ruimte

Raamwerk elementen

Het landschap is het dragende element van de wijk.
Het landschappelijke raamwerk bestaat uit de volgende elementen:

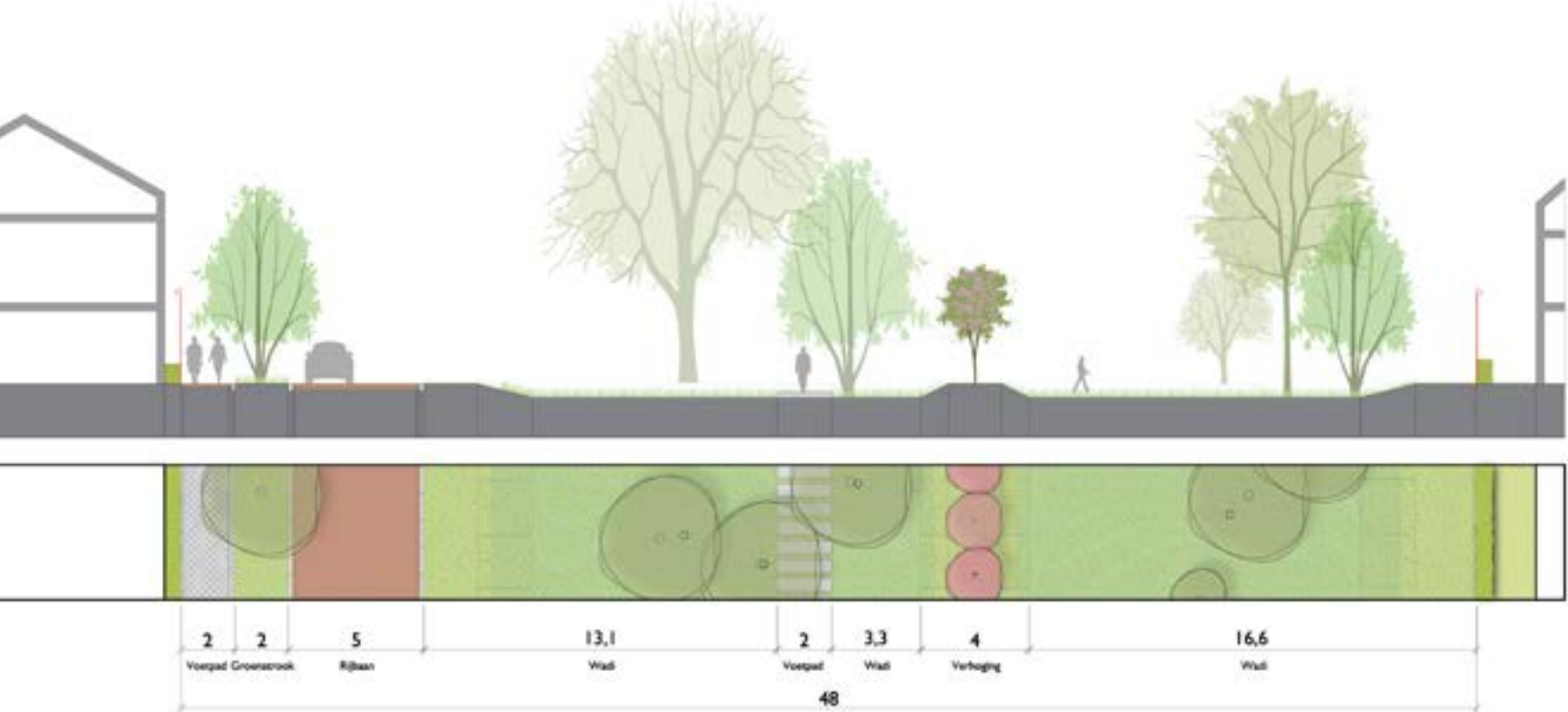
- 1 Boomgaard als basis
- 2 Hoofdlus
- 3 Parkeerhofjes

De beoogde kwaliteit van de hoofddragere wordt in de volgende paragrafen toegelicht.



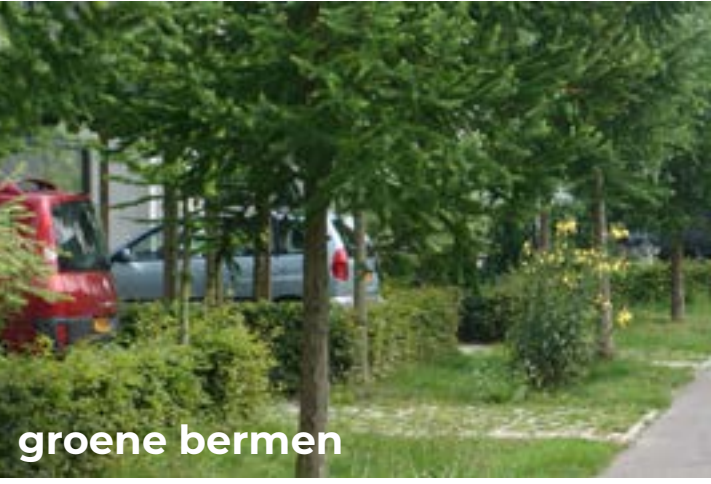
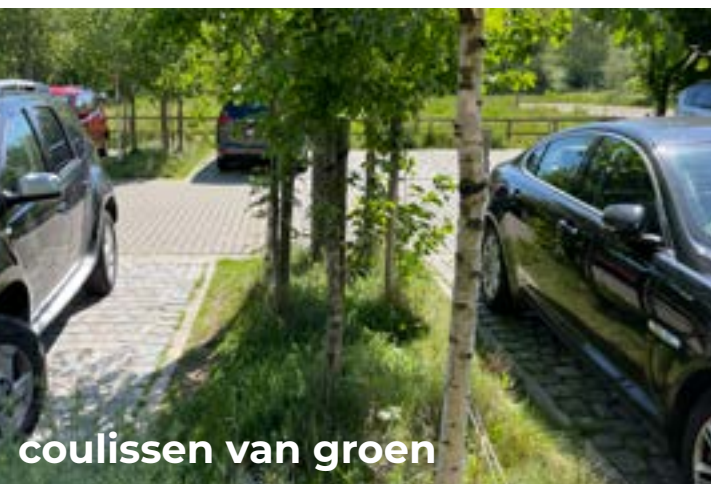
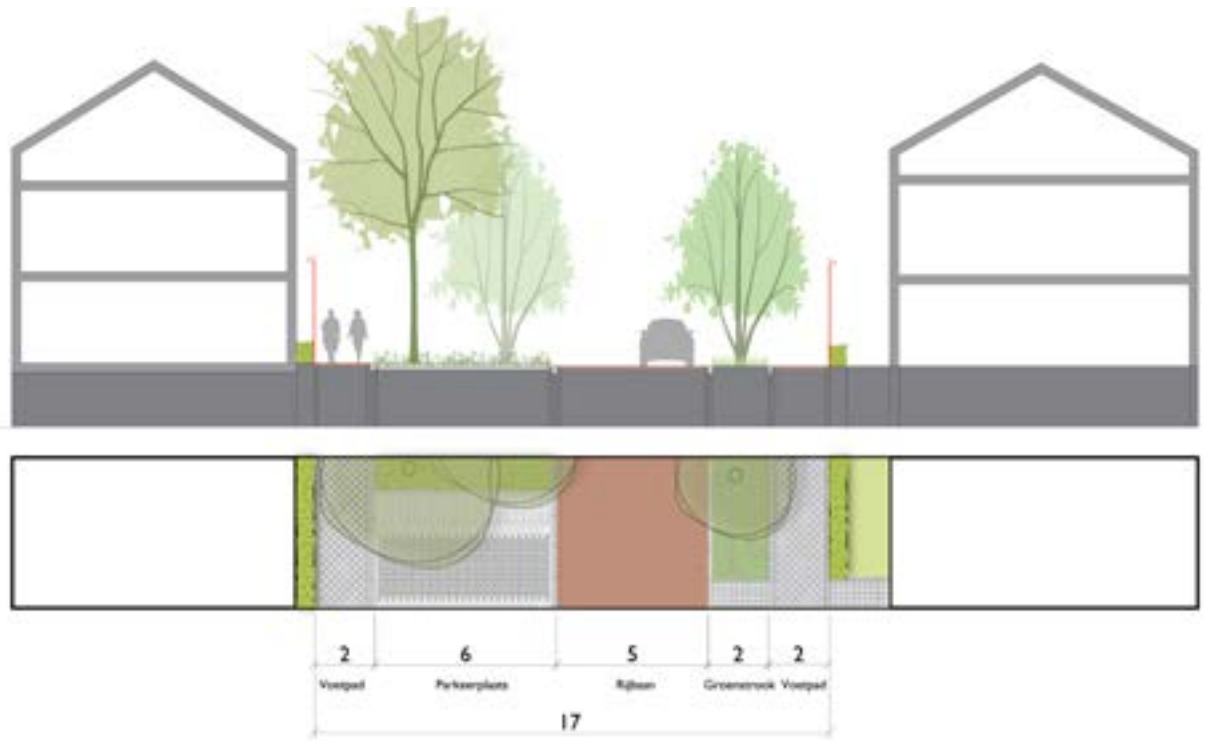
1 Boomgaard als basis

Het restant van de boomgaard vormt een denkbeeldig tapijt waar de bouwvelden als 'eilanden' in gelegd zijn. Hoewel de bestaande boomgaard verdwijnt, blijft de sfeer en herinnering aan de boomgaard intact door een aantal ingrediënten en principes. Zo worden een aantal gezonde (delen van) rijen appelbomen gehandhaafd. Als dit niet mogelijk blijkt, worden rijen fruitbomen teruggeplant, in dezelfde lijn als de oorspronkelijke boomgaard. Het oorspronkelijke lijnenspel vormt tevens de richting voor nieuwe ingrediënten zoals paden, beplanting, waterberging e.d. De 'boomgaard' heeft verschillende functies. Voor de omwonenden vormt het groen een buffer tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Daarnaast kunnen zowel bestaande als nieuwe bewoners gebruik maken van de gaard. Een fijnmazig netwerk van paden loopt door de groene ruimte. Ideaal voor een ommetje of als verbinding naar een langere route in het buitengebied. Al het regenwater van de buurt wordt verzameld in kleinere en grotere lineaire wadi's die overstorten op de beek. Ook voor kinderen en hun ouders is er van alles te beleven: natuurlijk spelen, fruit plukken, een buurtmoestuin, picknicken of spelen op stapstenen in de wadi. De boomgaard wordt niet verlicht.



2 Hoofdlussen

De hoofdontsluitingslussen worden duidelijk herkenbaar vormgegeven. Kenmerkend is de specifieke beplanting aan weerszijden van de rijbaan. De beplanting bestaat uit een kenmerkende mix van bomen, bijvoorbeeld Acer campestre 'Elsrijk' (veldesdoorn), Prunus yedoensis (Yoshinokers) en Crataegus monogyna (Meidoorn). Exact assortiment nader te bepalen in het Inrichtingsplan. De bomen staan in los verband (nooit strak in de rij!) op onregelmatige afstand en gemengd door elkaar. In april kleuren de straten roze door de uitbundige bloei van de kersenbomen. De rijbaan is een continue loper van roodbruine betonklinkers. Aan de binnenzijde van de ring wordt geparkeerd. Om de 4 á 5 parkeerplaatsen wordt een ruim plantvak ingepast, zodat de geparkeerde auto's in coulissen van groen staan. De trottoirs bestaan uit betontegels 20x20cm in blokverband diagonaal.

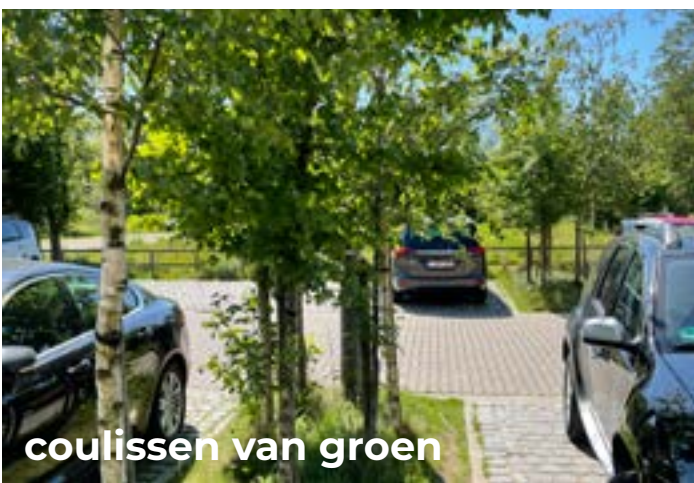
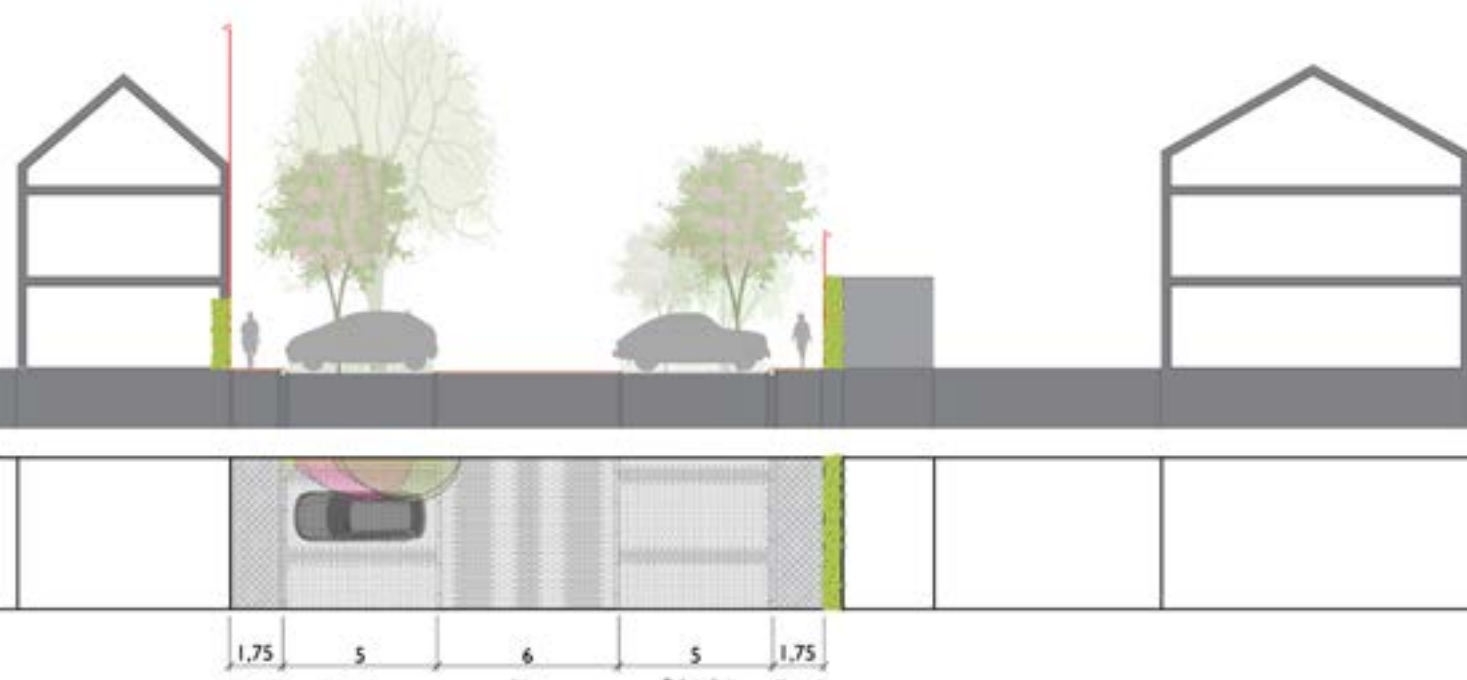


3 Parkeerhofjes

In het midden van de 'eilanden' bevinden zich vooral rijwoningen. Parkeren voor deze rijwoningen wordt opgelost in groene parkeerhofjes tussen de woningen. Een groot deel van het parkeren is hierdoor uit het zicht en biedt meer ruimte voor groen in de straat.

Voor de parkeerhofjes zijn een aantal kwalitatieve eisen geformuleerd:

- De parkeerplaatsen en rijbaan worden uitgevoerd als karresporen door gebruik van grijze en antraciete stenen. Om de 4 á 5 parkeerplaatsen wordt een parkeervak afgewisseld met een groenvak met meerdere bloeiende bomen
- De zij- en achterkanten van woningen die grenzen aan het parkeerhofje worden voorzien van een hoge groene haag.



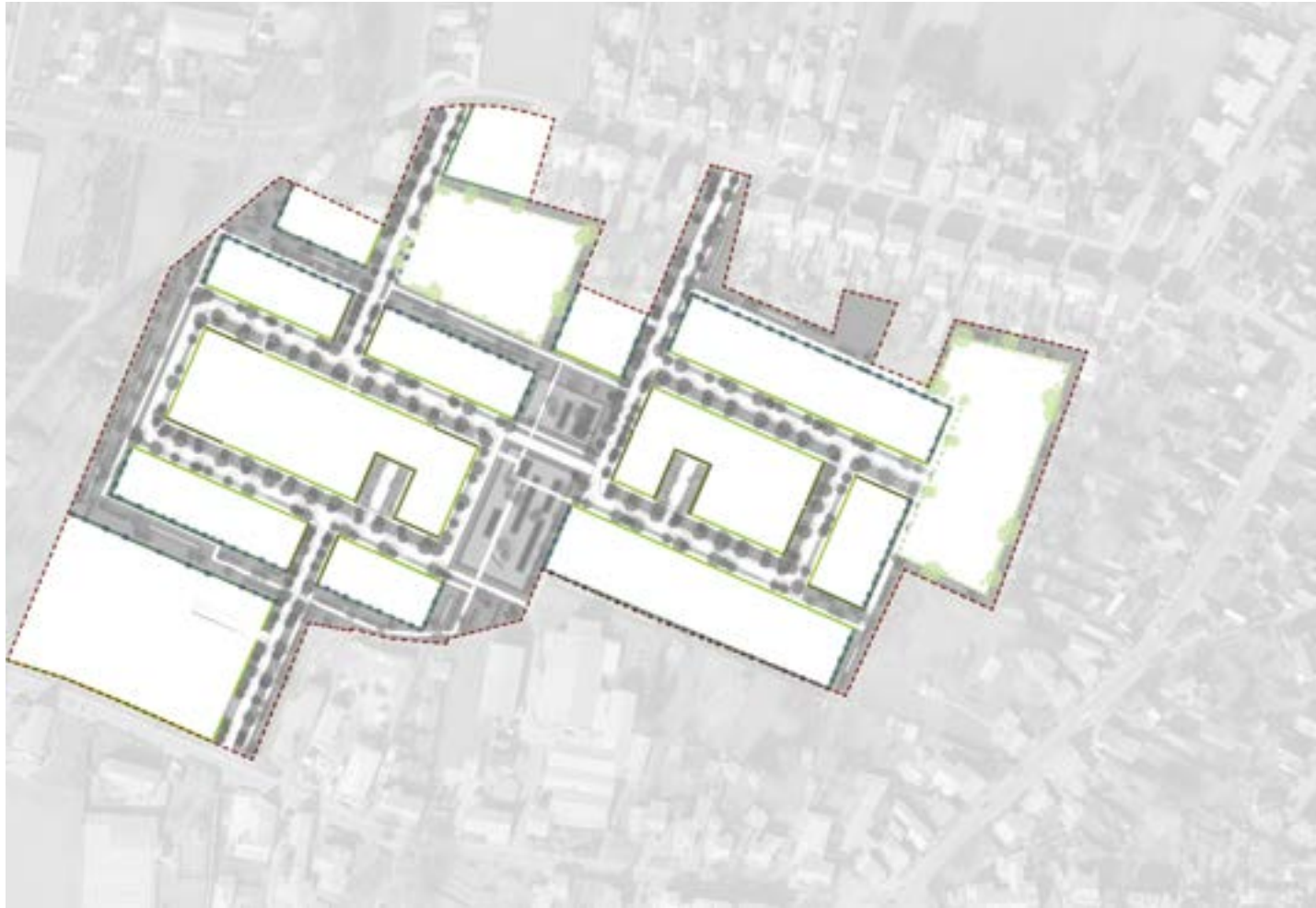
Materiaal, soort en kleur

	Functie	Beplanting	Verharding	Verlichting	Afwatering	Inrichtingselementen
1 Boomgaard	Groenbuffer/ privacy Wandelen/ spelen, plukken, waterberging	Fruitbomen in rij, gemengde hagen lineair, solitaire bomen, b.v. lokale/regionale oude rassen	Halfverharde paden	Geen verlichting (of op berging (privé)	Lineaire wadi's/ greppels Centraal, grotere wadi max. 30cm water	Houten zitmeubilair, boomstronken of stap- schijven van hout, betonnen stapstenen in de wadi
2 Hoofdflussen	Hoofdontsluiting auto, fiets, voetganger, parkeren	Kenmerkende mix van Acer campestre 'Elsrijk, Prunus yedoensis, Crataegus monogyna	Rijbaan: beton klinker keperverband, roodbruin Trottoir: betontegel 20x20 diagonaal blokverband Parkeren: betonstenen	Lichtmasthoogte 4.75 m, Armatuur TeceoS 16 led Akzo blue 600 sand blasted	Molgoot tussen rijbaan en parkeerstrook	Geen
3 Parkeerhofjes	Parkeren	Prunus Yedoenis, Prunus sargentii, Prunus Serrulata kanzan, gemengde hagen	betonstenen (rijsporen) grijs en antraciet	Lichtmasthoogte 4.75 m, Armatuur TeceoS 16 led Akzo blue 600 sand blasted	Kolken tussen parkeervakken en rijbaan	Geen

Overgangen openbaar - privé

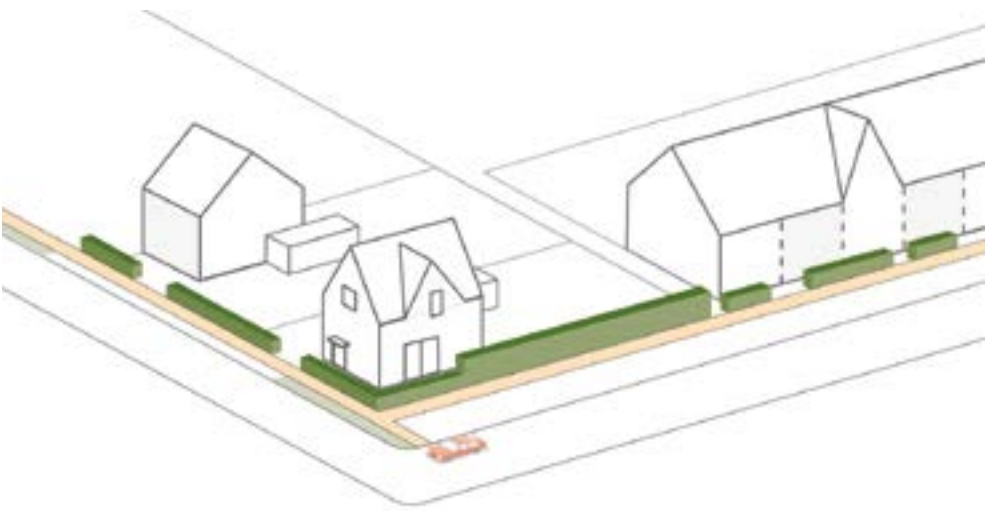
De nieuwe woonwijk heeft een landelijk en groen karakter. Daarom worden alle overgangen van privé-naar openbaar terrein vormgegeven als groene overgangen. Alle voorzijden worden voorzien van een lage (beuken) haag. Alle zij- en achterkanten die aan de *binnenzijde* van de 'eilanden' liggen worden voorzien van hoge (beuken)hagen. Bij woningen die op een hoek liggen, wordt lage haag tot minimaal de helft van de kopse gevel doorgezet als lage haag. De buitenzijden van de 'eilanden' grenzen aan de openbare groene bufferzone. Deze worden vormgegeven als gemengde (boeren)hagen waarin af een toe een haagplant door kan schieten tot heester of boom.

- Lage haag voorzijde
- Hoge haag zij- en achterkanten binnen het 'eiland'
- Gemengde haag met doorgeschoten heesters/bomen buitencontour 'eiland'
- Informele overgang met losse bomen (t.p.v. collectief erf en schuurwoningen, zie p. 27 t/m 31)



Overgangen openbaar - privé

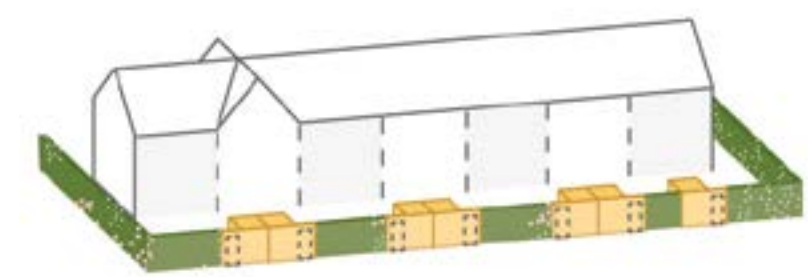
- Voor- en achterzijden binnen het 'eiland'**
- voorzijde: lage hagen, gemengde boerenhaag kenmerkend voor de hele buurt
 - zij- en achterkanten binnen het 'eiland': hoge hagen, zelfde soort als voorzijde
 - instandhouding haag wordt vastgelegd in het koopcontract



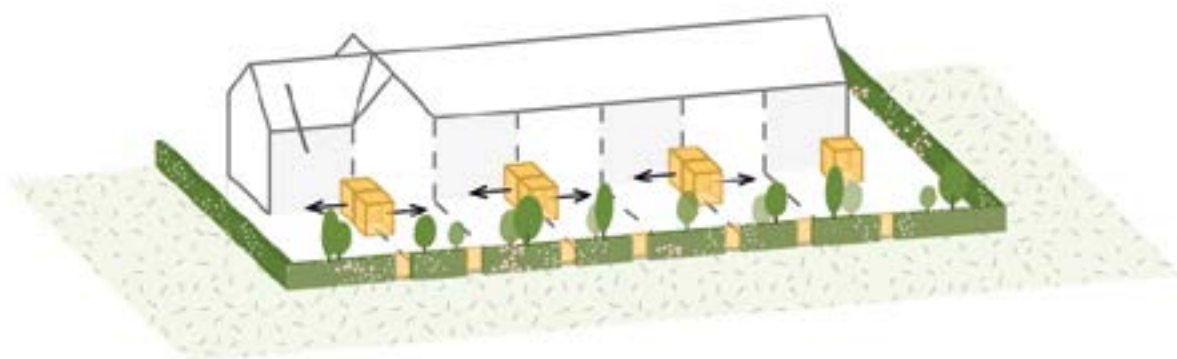
- Achterzijden van vrijstaande en tweekappers langs de groenbuffer**
- gemengde boerenhaag, ca. 1.20- 1.50m hoog
 - voor extra privacy kunnen bewoners ervoor kiezen om sommige heestersoorten uit te laten groeien tot heester of kleine boom
 - instandhouding haag wordt vastgelegd in het koopcontract



- Achterzijden die aan achterzijden grenzen**
- Rijwoningen die met de achtertuinten aan elkaar grenzen worden voorzien van een hoge haag of gaashekwerk met klimop



- Achterzijden van rijwoningen langs de groenbuffer**
- gemengde boerenhaag, max. 1.50m hoog
 - voor extra privacy kunnen bewoners ervoor kiezen om sommige heestersoorten uit te laten groeien tot heester of kleine boom
 - houten poortjes in de haag voor toegankelijkheid bergingen
 - bergingen staan min. 2m uit de erfrens en grenzen dus nooit aan het openbare gebied
 - instandhouding haag wordt vastgelegd in het koopcontract



1

Klimaatadaptatie



2

Biodiversiteit & natuureducatie



3

Bewust materiaal gebruik



Duurzaamheid is een integraal en zichtbaar onderdeel van de openbare ruimte.

Hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig afgevoerd van de bestrating naar wadi's in de groenbuffer. Water is niet alleen zichtbaar, maar ook beleefbaar door de opvang van regenwater te koppelen aan bijvoorbeeld spelaanleidingen of avontuurlijke paden d.m.v. stapstenen.

Biodiversiteit wordt gestimuleerd door toepassing van specifieke beplanting. Bomen zijn overwegend inheems en dragen bij aan biodiversiteit doordat ze voedsel, beschutting en nestgelegenheid bieden voor diverse soorten door de aanwezigheid van bessen, doorns of dichte kroon. De bomen en vaste planten worden daarnaast gekozen op basis van hun aantrekkende werking op vlinders, bijen, hommels en andere insecten door hun specifieke geur en nectarproductie. Boomsoorten als wilg, veldesdoorn en linde hebben om deze reden de voorkeur. De insecten spelen een belangrijke rol bij de bestuiving van planten en vormen een belangrijke schakel in de voedselvoorziening van onder meer vogels. Door het plaatsen van een insectenhotel of informatiebord wordt biodiversiteit beleefbaar en educatief.

Materialen en inrichtingselementen worden bewust gekozen. Verharding van rijbanen en trottoirs bestaat zoveel mogelijk uit hoogwaardig materiaal dat bij voorkeur hergebruikt is van een andere locatie en tenminste herbruikbaar is.

Meubilair en speelelementen zijn van hernieuwbaar en lokaal materiaal, zoals onbewerkt douglashout uit de omgeving.

4. Beeldregie architectuur

Typologieën

In het plan komen verschillende grondgebonden woningtypen voor; rijwoningen, levensloopbestendige rijwoningen, vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen. De exacte locatie van de woningtypes ligt nog niet vast. Wel zijn er een tweetal uitgangspunten voor de situering van de types, te weten:

- Vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen zijn zoveel mogelijk aan de buitenranden gesitueerd, zodat de aangrenzende bestaande woningen zoveel mogelijk doorzicht houden.
- Daar waar toch rijwoningen aan de randen liggen, zijn dit zoveel mogelijk levensloopbestendige woningen die vanwege hun beperkte hoogte zo min mogelijk impact hebben op de bestaande woningen.

Op twee plaatsen zijn bijzondere woningtypes voorzien:

- a. **Het erf**; een cluster dat geschikt is voor bijvoorbeeld een bepaalde doelgroep, zoals een CPO voor starters of senioren e.d.
- b. **De woonschuren**; rug-aan-rugwoningen in een schuurvolume, omringd door een collectieve tuin.

De beelkwaliteitseisen voor deze bijzondere locaties worden in een apart hoofdstuk toegelicht, zie p. 27 t/m 31.



- Vrijstaand**
- Twee-onder-één-kap**
- Erfwoningen, optie CPO**

* één laag met kap
** één laag met hoge kap



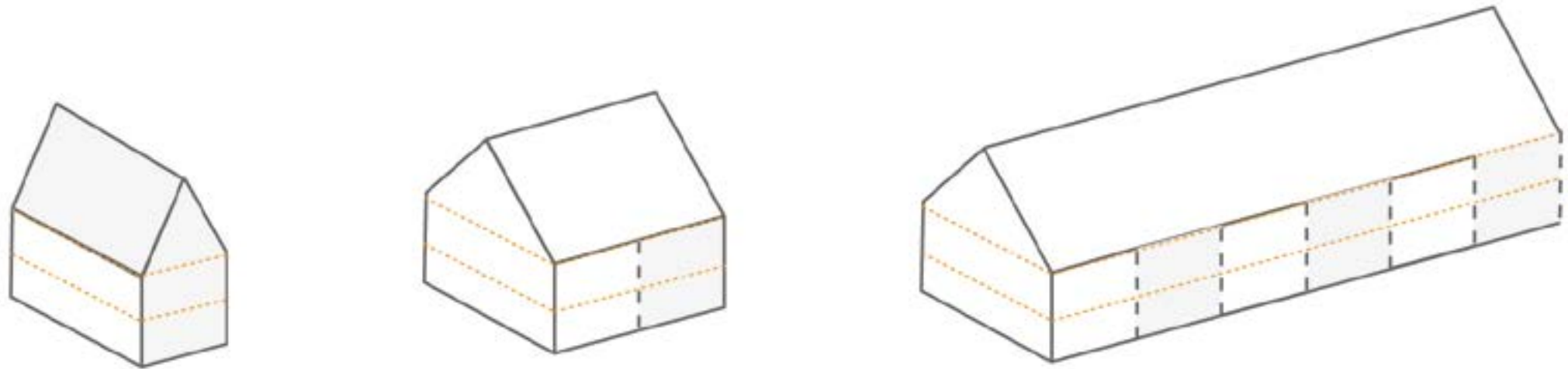
- Rijwoningen**
- Rij levensloopbestendig***
- Woonschuur****



Typologieën

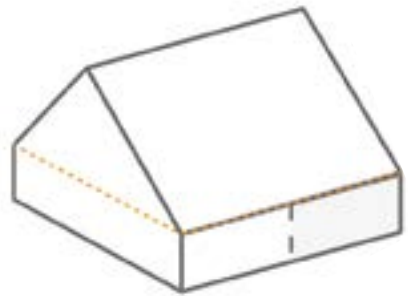
Vrijstaand, twee-onder-één-kap en rijwoningen

- basisvolume: twee lagen met kap



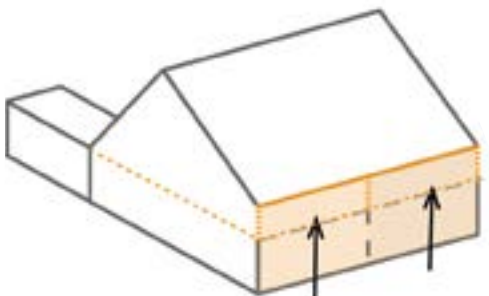
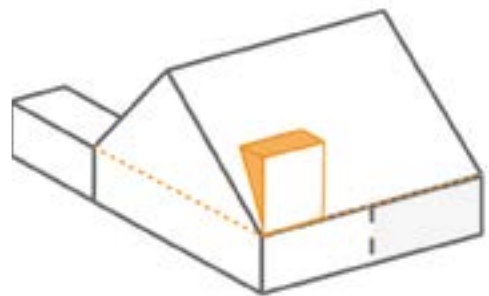
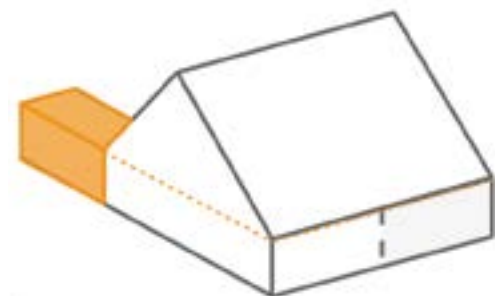
Rij levensloopbestendig

- basisvolume: één laag met kap



Transformaties van het basisvolume

- volledig woonprogramma op begane grond d.m.v **aanbouw**



- dakkapel op verdieping
- dakkapel vormt eenheid met gevel
- verhoging gevel aan één zijde t.b.v. bruikbaarheid verdieping
- a-symmetrische kap

Stedenbouwkundige accenten

Op verschillende plekken in het plan grenzen woningen aan twee zijden aan de openbare ruimte. Dit vraagt een **zorgvuldige architectonische uitwerking van de hoeken**. Voor de woningen die zowel aan de straat als een de groenbuffer grenzen (voornamelijk vrijstaande woningen), geldt dat deze overhoeks ontworpen worden. Beide zijden worden als voorkant behandeld, d.w.z. dat beide zijden voorzien zijn van voldoende gevelopeningen, dat mogelijk de entree overhoeks zit en dat de kap gedraaid is ten opzichte van de straat. Voor de woningen aan de binnenzijde van het bouwveld (voornamelijk rijwoningen), waarbij de woningen aan twee zijden aan de straat grenzen, geldt dat het woonvolume om de hoek doorgetrokken wordt, d.m.v. van een attractieve aanbouw met een woonfunctie zoals woonkeuken, werkkamer e.d. (dus geen berging). De aanbouw is voorzien van voldoende gevelopeningen. Schuttingen aan de straatzijde zijn in geen geval toegestaan.

De **bijzondere clusters van het erf en de woenschuren** worden als **samenhangende entiteiten** ontworpen. Losse bijgebouwen zijn hier niet toegestaan.

Op lager schaalniveau wordt **variatie in de straat** aangebracht door wisselende rooilijnen, draaien van de kaprichting en/of wisselende kaphoogten.



Zorgvuldige hoek bij vrijstaande woningen (m.n. bij groenbuffer)



Zorgvuldige hoek bij rijwoningen (in de kern van het plan)



Bijzondere clusters, extra hoog niveau voor architectonsiche uitwerking



Aandacht voor geveluitwerking in zichtlijn entree



Zorgvuldige hoek rijwoningen



Tweezijde orientatie



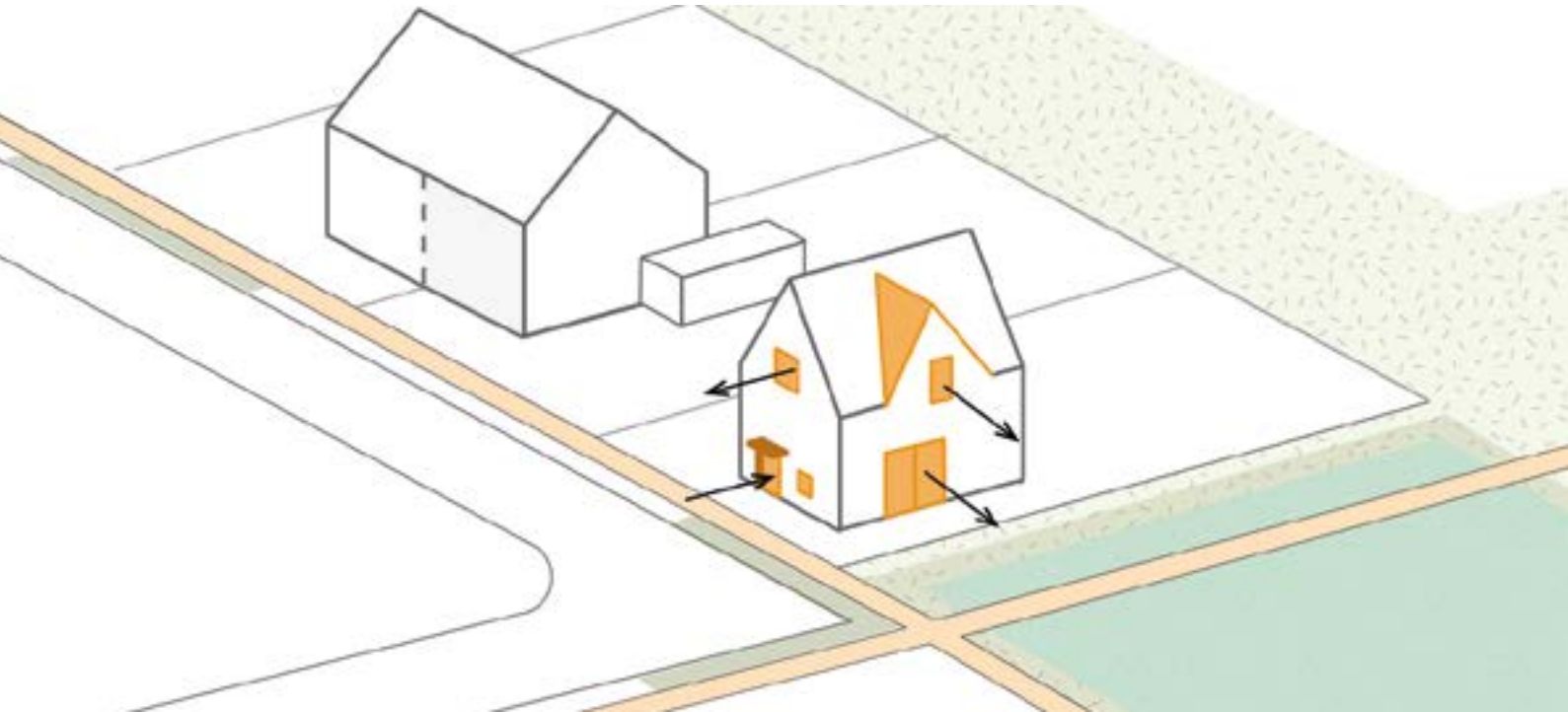
Specials: samenhangend geheel



Stedenbouwkundige accenten

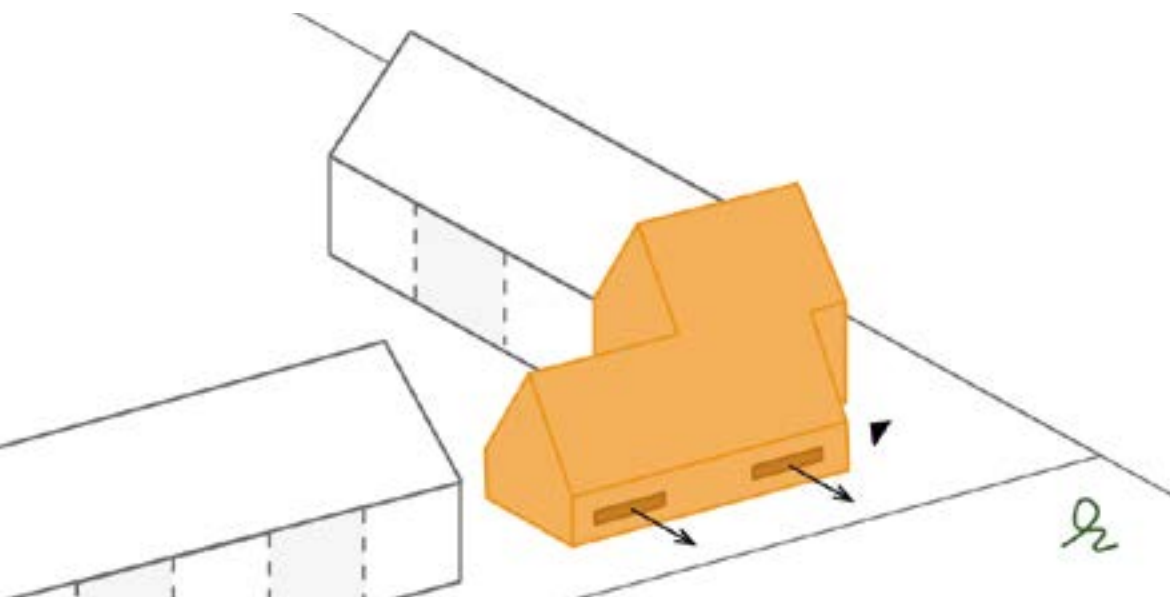
Zorgvuldige hoeken langs de buitenranden, grenzend aan de groenbuffer

- woningen op de hoek hebben een dubbele orientatie, zowel op de straat als of de groenbuffer
- woningen hebben aan beide zijden een levendige gevel met voldoende gevelopeningen
- de kappen hebben een accent richting de groenbuffer

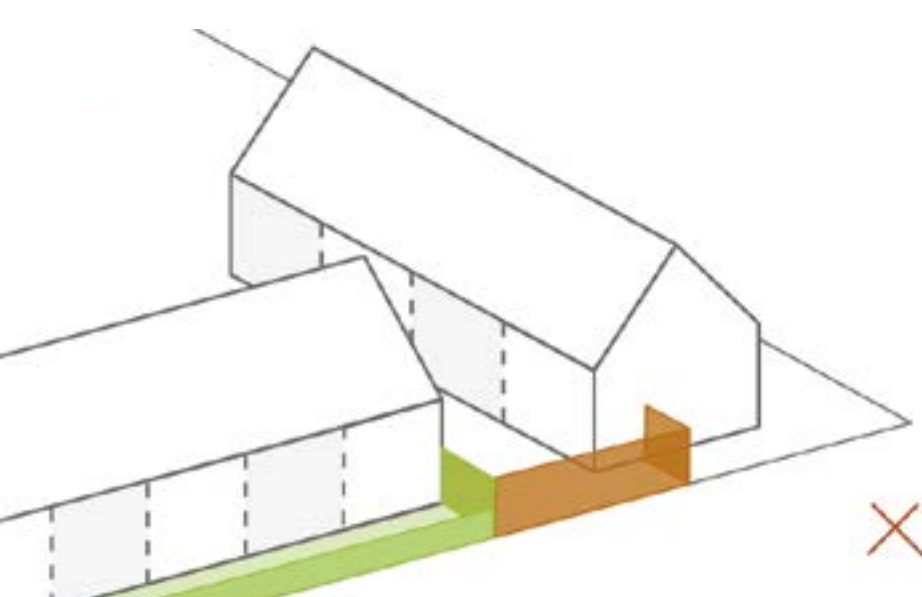


Zorgvuldige hoeken aan de binnenzijden van de bouwvelden

- hoekwoningen zijn overhoeks ontworpen, door toevoeging van een laag volume (bijkeuken, werkkamer e.d.) met voldoende gevelopeningen



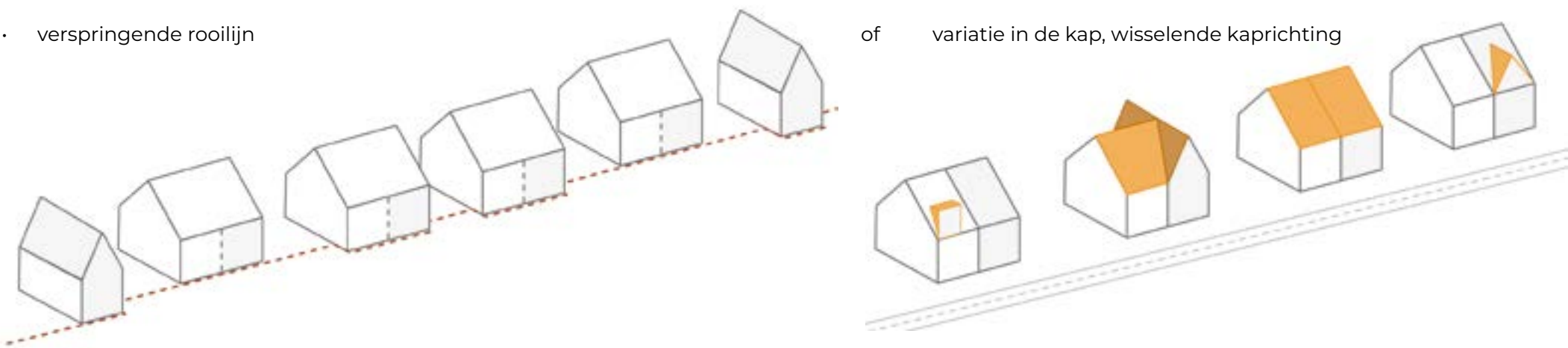
- schuttingen op de hoek zijn niet toegestaan



Stedenbouwkundige accenten

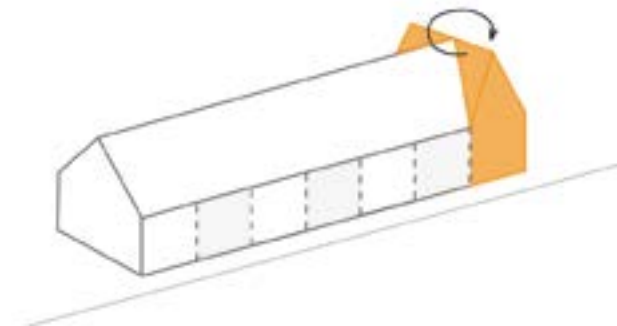
Vrijstaand en twee-onder-één-kap

- verspringende rooilijn

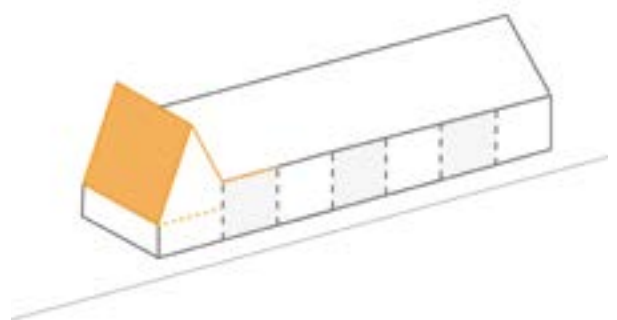


Rijwoningen

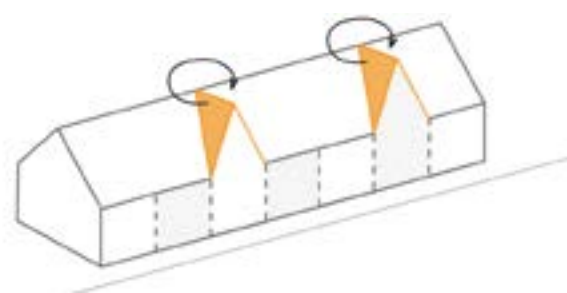
- verbijzondering door draaien van de kap op de hoek



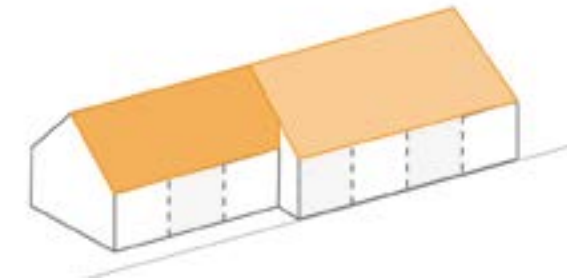
- verbijzondering laagte-accent op de kop
-



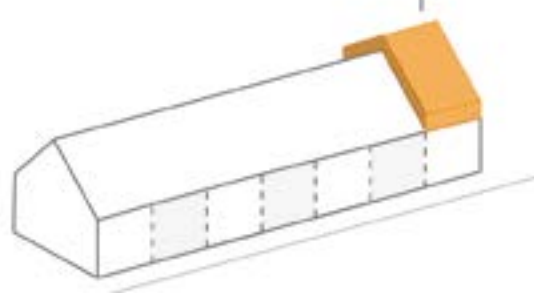
- draaien van de kap in de rij



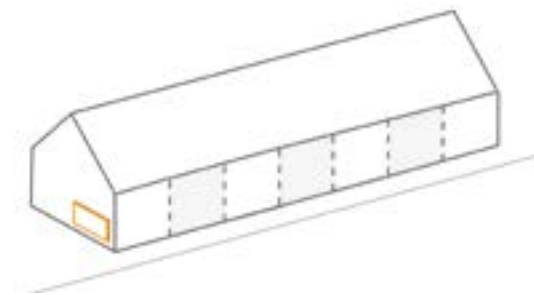
- verspringende rooilijn met verschillende goothoogten als gevolg



- hoogte-accent op de kop



- kopgevel voorzien van bloemkozijn



kapverdraaiing



kapverdraaiing in de rij



hoogte-accent in de rij



lagere goothoogte in de rij



Voorschriften bijgebouwen

Op een aantal plaatsen grenzen percelen met hun zij- of achtergrenzen aan de openbare ruimte. Om verrommeling te voorkomen en een eenduidig groen beeld in stand te houden, gelden hier restricties aan de plaatsing van bijgebouwen. Langs alle zij- en achtererfgrenzen die grenzen aan de openbare ruimte (zowel groenbuffer als ontsluiting), geldt een afstandszone van 2 meter van de bijgebouwen tot de erfgrrens.

Bij hoekpercelen geldt bovendien, dat garages, bergingen en overige opstallen nooit aan de zijde van de openbare ruimte, maar altijd aan de zijde van het aangrenzende perceel worden gesitueerd.

Voor de bijzondere woonclusters geldt dat geen losse bijgebouwen zijn toegestaan. Bergingen, garages, uitbouwen en overige opstallen zijn altijd onderdeel van het hoofdvolume. Zie hiervoor de specifieke bepalingen op p. 27 t/m 31.

2m afstand tussen erfgrrens en bijgebouwen t.p.v. grens aan openbare ruimte

Zij- of achtererfgrens aan openbare ruimte

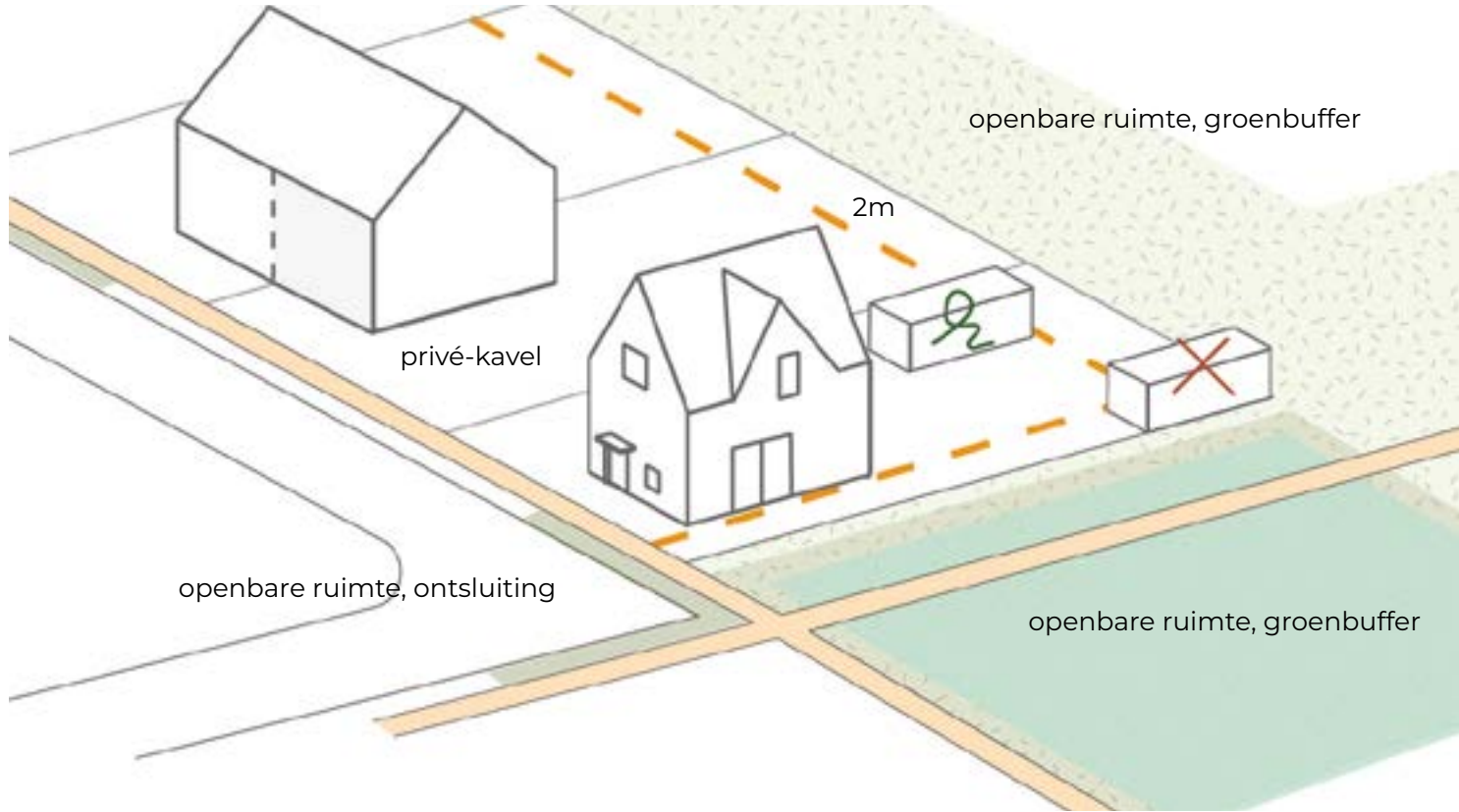
Bijzondere clusters: geen losse bijgebouwen, zie p. 27 t/m 31



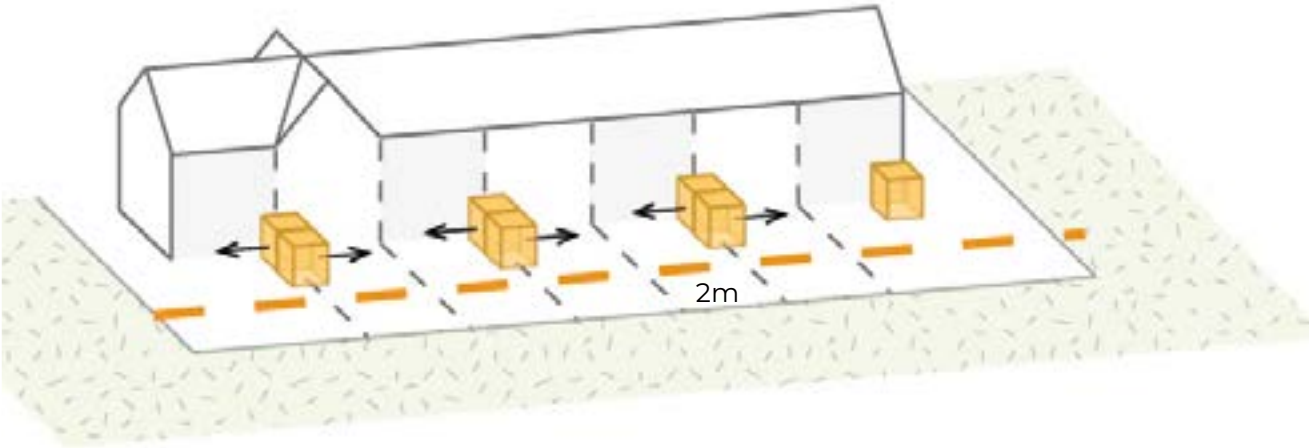
Voorschriften bijgebouwen

Zij- en achtererfgrenzen aan de groenbuffer of openbare ruimte

- een zone van 2m langs de openbare ruimte blijft vrij van garages, bergingen en overige opstallen
- bij hoekkavels worden garages en bijgebouwen nooit aan de zijde van de openbare ruimte geplaatst, maar altijd aan de zijde van de grens met aanliggende privé-kavels



- daar waar rijwoningen grenzen aan de openbare ruimte, worden bergingen niet tegen de erfgrans geplaatst, maar tegen de gevel, in elkaars verlengde; de zone langs de openbare ruimte blijft vrij van opstallen

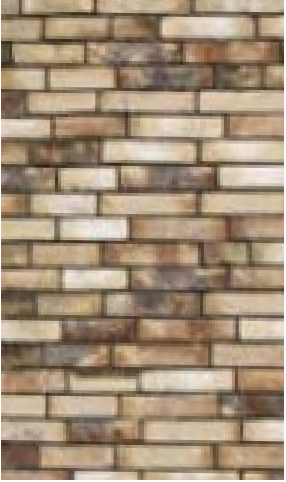


Kleur, materiaal en detail

BASIS



baksteen beigewit, zandgeel...



...tot zandbruin



...en hout

Kenmerkend voor 't Maoleveld zijn de frisse, overwegend lichte en aardse materialen en kleuren. Het basismateriaal is baksteen met voldoende textuur en enig kleurnuance. De kleur kan variëren van beigewit, zandgeel, geelbruin, zand- of grijskleurig bruin met bijgaand palet als handreiking. Daarnaast wordt baksteen gecombineerd met accenten van hout. Hout is een terugkerend element in de gevelbekleding voor minimaal 10% en zorgt voor samenhang tussen de verschillende woningen in de buurt. Het hout is dusdanig behandeld dat het zijn natuurlijke warme kleur behoudt. Milieuvriendelijke bewerkingen zoals acetyleren hebben daarbij de voorkeur ten opzichte van chemische bewerkingen. Hout als basi voor het gevelmateriaal is ook mogelijk. Bergingen zijn in alle gevallen van (zwart) hout(achtig) materiaal met een hoogwaardige detaillering en afwerking. Door houten delen te gebruiken voor aan- en bijgebouwen wordt het 'lichte' en ondergeschikte karakter van deze volumes benadrukt.

ACCENTEN



accenten van behandeld hout dat zijn natuurlijke warme kleur behoudt min. 10%

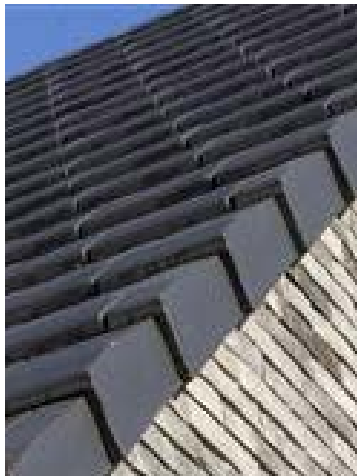


kleur- of textuurnuances in metselwerk, subtiele belijning of banden

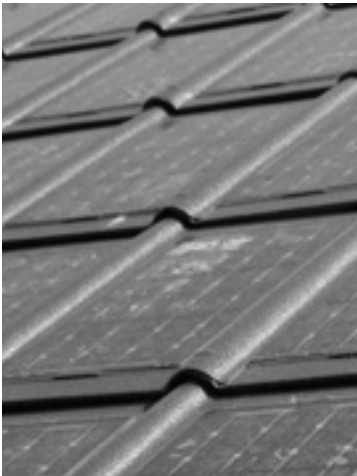
DAKEN



grijze keramische pannen



grijze vlakke pannen of lei



PV pannen



PV panelen



groendak optioneel



groendak berging verplicht

Daken zijn overwegend grijs en bestaan uit keramische pannen of leien. Rode dakpannen zijn vanwege de toepassing van PV panelen niet toegestaan. Optioneel zijn groendaken mogelijk. Bergingen zijn altijd voorzien van een groendak.

Kleur, materiaal en detail van de woningen op de bijzondere locaties (erf en woonschuren), worden apart toegelicht in de betreffende hoofdstukken.

5. Beeldregie "bijzondere locaties"

Bijzondere locatie: erf

Het erf bestaat uit een cluster van 8 woningen, verdeeld over 4 volumes. De woningen vormen samen een ensemble, geclusterd rond een erf. De vrijstaande woning fungeert als 'poortwachter' en is meer georiënteerd op de straat Deze woning kan als enige bestaan uit twee lagen met een kap. De rest van de woning heeft één á anderhalve laag plus kap.

De woningen zijn geen kopieën van elkaar, maar hebben wel familiekenmerken. Het is aan de architect om een passend familiekenmerk te formuleren. Denk aan kenmerkende (a-symmetrische) kapvormen, een terugkerend of kenmerkend materiaalgebruik, bijzondere dakkapellen of - accenten e.d.. De collectiviteit kan niet alleen terugkeren in de vormgeving, maar kan ook onderdeel zijn van het cluster zelf, bijvoorbeeld door het te ontwikkelen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

28 Bijgebouwen zijn onderdeel van het volume. Dit kan bijvoorbeeld door het dak te laten doorsteken als overkapping voor fietsen of auto. Op deze regel is één uitzondering: een collectief bijgebouw zoals bijvoorbeeld een klusschuur voor gezamenlijk materiaal en materiaal of een parkeerschuur. Een eventueel collectief bijgebouw wordt beschouwd als onderdeel van de familie, maar kleiner en ondergeschikt.

Om het karakter van een erf te onderstrepen, is minimaal één gevel van hout. Alle gevels in hout is ook mogelijk.

De woningen vormen samen een ensemble. Elke woning heeft weliswaar een eigen tuin, maar de overgangen naar de burens en naar de groenbuffer zijn subtiel en natuurlijk vormgegeven. Een grens is daarom nooit een doorgetrokken haag, maar bestaat deels uit een haag, een rijtje (fruit)bomen, kan deels open of een transparant gaashekwerk zijn of is nauwelijks zichtbaar in de vorm van een greppel.

Parkeren wordt opgelost op eigen terrein; op privé kavel of als collectief parkeerhof op de mandelige grond. Een collectieve parkeerplaats heeft het karakter van een 'boomgaardje'waar in geparkeerd wordt.



Ensemble van volumes met familiekenmerken, geclusterd rond een collectief erf.



Familiekenmerk houten kaders



Minimaal één houten gevel, maar alle gevels in hout mag ook. Tevens werking als familiekenmerk



Vloeiende overgang openbaar-privé

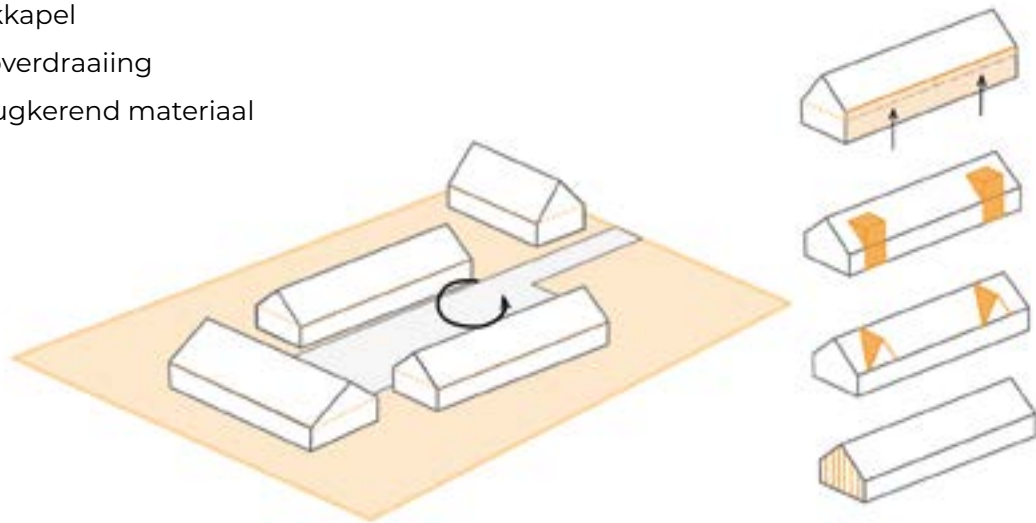


Collectief bijgebouw

Bijzondere locatie: erf

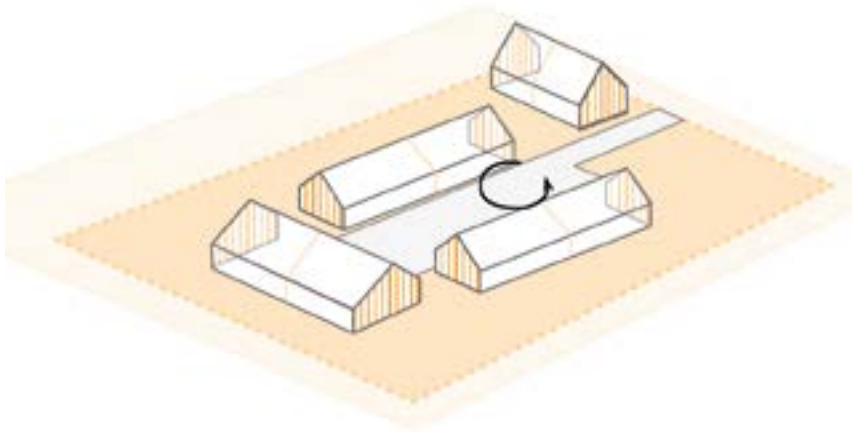
Familie, maar geen kopieën

- Eventuele kenmerkende familie eigenschappen:
- Asymmetrische kap
- Dakkapel
- Kapverdraaiing
- Terugkerend materiaal



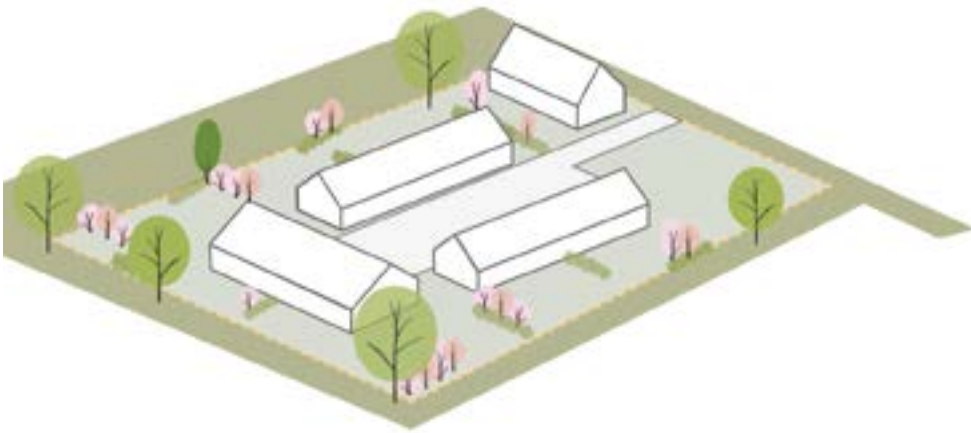
Gevelmateriaal

- Minimaal één gevel bestaat uit het materiaal hout



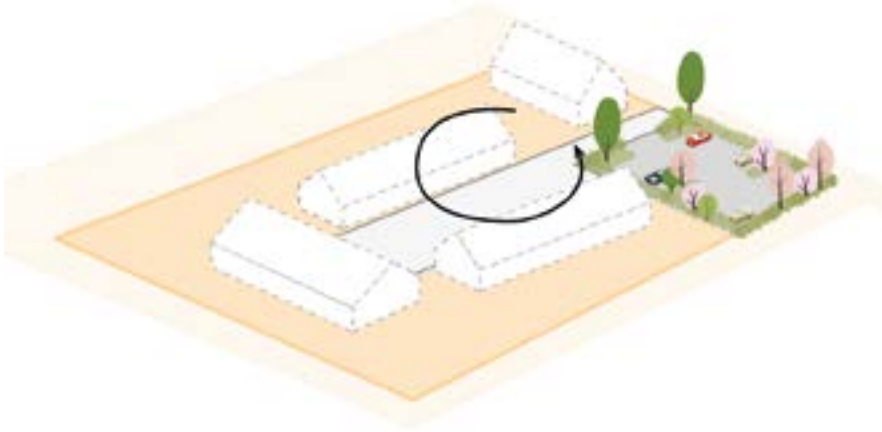
Geen harde erf grenzen

- Natuurlijke overgang tussen openbaar en privé



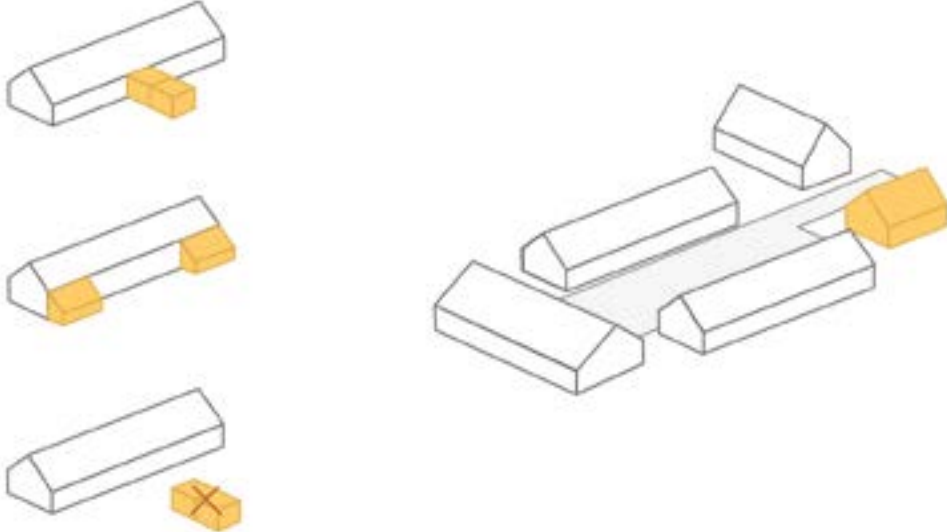
Parkeren is onderdeel van het collectieve erf:

- Parkeren wordt opgelost op het collectieve erf
- Parkeerkoffer als "boomgaardje"



Berging

- Onderdeel van het hoofdvolume, bijvoorbeeld door verlenging van de kap
- Voorwaarde: geen losse bijgebouwen
- Uitzondering: *collectief* bijgebouw



Bijzondere locatie: woonschuren

De bijzonde locatie voor de woonschuren bestaat uit drie (min of meer) identieke volumes. Kenmerkend is de schuurvormige volumetrie: een brede basis met een lage goot en flauwe kap. Door hun kenmerkende vorm en afwijkende volumetrie vormen ze samen een sterk ensemble.

De grote volumes bieden onderdak aan een bijzondere woningtypologie van vier of zes woningen onder één kap. Ze zijn rug aan rug geschakeld en kunnen naar keuze van buitenaf of via een middencorridor ontsloten worden. Deze woonvorm is uitermate geschikt voor starters of senioren die collectief willen wonen.

Bergingen en buitenruimtes zijn integraal onderdeel van de architectuur. Bergingen kunnen bijvoorbeeld dienen als scheiding tussen twee terrassen of veranda's, om zo op een subtiel manier de onderlinge privacy te garanderen.

Het materiaal van de gevel bestaat overwegend uit hout. Het hout dient op een natuurlijke wijze te worden verduurzaamd, bijvoorbeeld door thermische behandeling, acetyleren of door middel van een biologisch verduurzamingsmiddel met schimmels of branden dat het hout een kenmerkende zwarte kleur geeft.

Net als bij het erf worden de overgangen naar de bureen en naar de groenbuffer subtiel en natuurlijk vormgegeven. Een grens is daarom nooit een doorgetrokken haag, maar bestaat deels uit een haag, een rijtje (fruit)bomen, kan deels open of een transparant gaashekwerk zijn of is nauwelijks zichtbaar in de vorm van een greppel.

Parkeren wordt op het collectieve, mandelige terrein opgelost, zowel voor eigenaren als bezoekers. Parkeren wordt geclusterd aan de ontsluiting, zodat het zo min mogelijk het mandelige erf verstoord. De parkeerplaatsen worden op een groene manier ingepast, door toepassing van hagen en bomen.



Min of meer identieke volumes vormen samen een ensemble. De grote schuren van het buitengebied dienen als inspiratie.



De gevelbekleding is van hout. Optioneel zijn ook de daken van hout, maar dit is niet verplicht.

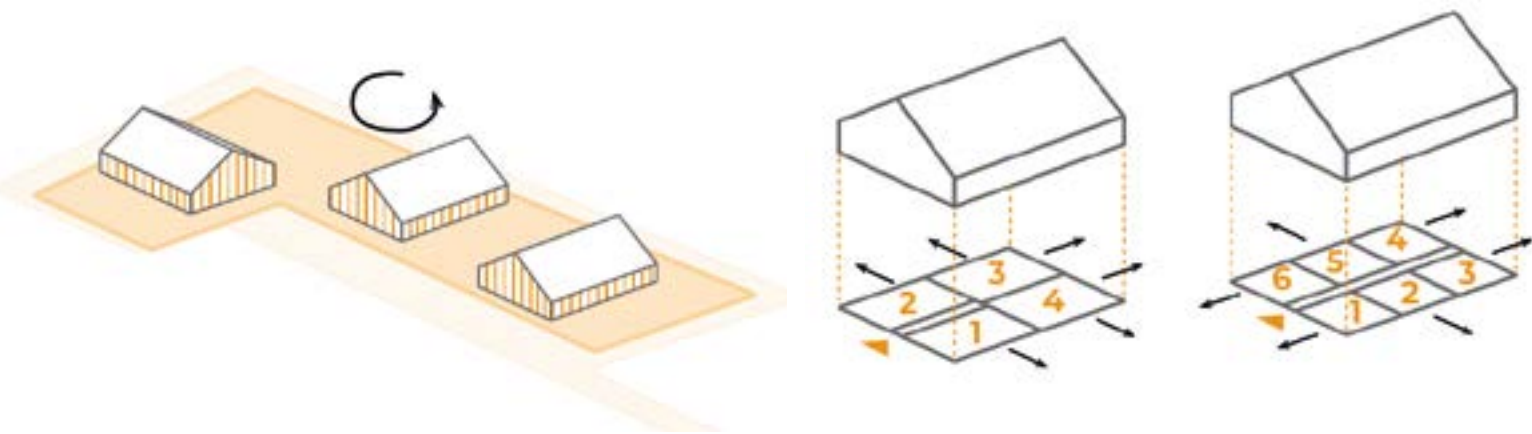


Hout in zijn natuurlijke kleur of zwarthout

Bijzondere locatie: woonschuren

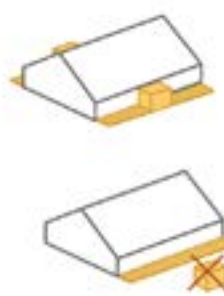
Drie dezelfde volumes (vier- of zes-onder-één-kap)

- Schuurvormig
- 1 laag met grote kap
- Lage goot
- Ensemble werking



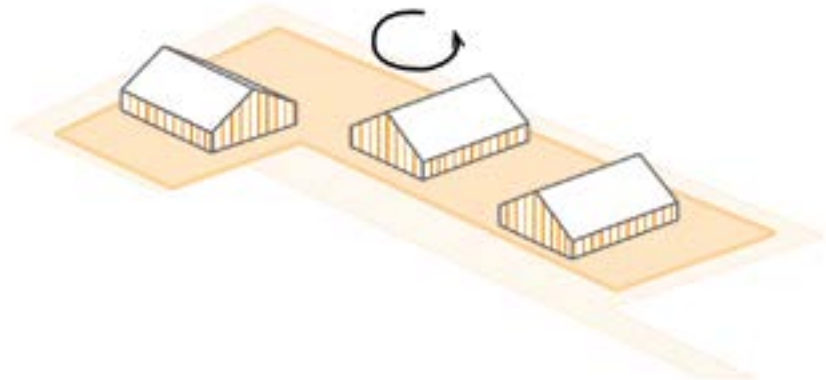
Berging & Buitenruimtes

- Onderdeel van het hoofdvolume
- Voorwaarde: geen losse gebouwen



Gevelmateriaal

- Gevelmateriaal is van hout
- Daken zijn van hout of vlakke pannen



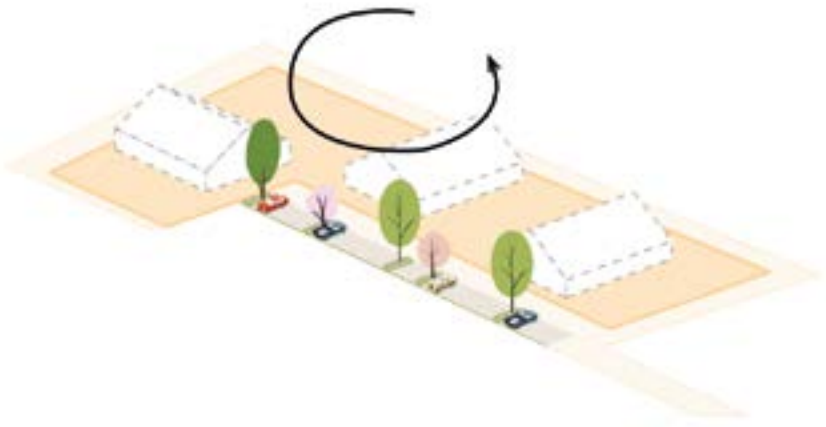
Geen harde erf grenzen

- Natuurlijke overgang tussen openbaar en privé
- Collectieve tuin voor de drie volumes



Parkeren is op eigen terrein

- Parkeren wordt opgelost op eigen terrein
- Tussen parkeerplaatsen landschappelijke elementen zoals hagen en bomen



1 Klimaatadaptatie



2 Biodiversiteit



3 Bewust materiaal gebruik



Duurzaamheid is een integraal en zichtbaar onderdeel van de architectuur.

Hemelwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd naar de zones waar het geïnfiltreerd of vertraagd afgevoerd wordt. De weg van het water wordt zichtbaar gemaakt via het dak, de gevel en de voortuin. Oververhitting van woningen wordt zoveel mogelijk tegengegaan door natuurlijke zonwering in de vorm van luiken, lamellen, overstekken of veranda's. Actieve koeling waarvoor energie benodigd is, wordt hiermee vermeden.

Biodiversiteit wordt gestimuleerd door toepassing van nestkasten voor vogels, insecten en vleermuizen in gevels en daken. Nestkasten zijn een zichtbaar en beleefbaar onderdeel van de wijk. Let op de orientatie en aanvliegeroutes voor de specifieke soorten.

Materialen worden bewust gekozen. Er wordt nadrukkelijk gevraagd naar hernieuwbare en biobased materialen. Niet alleen voor de gevel, maar ook voor de isolatie, constructie, trappen, kozijnen en deuren. De vormgeving van de woningen is eenvoudig en compact. Een heldere en compacte hoofdvorm is het meest gunstig voor energie- en materiaalgebruik.

Beeldverantwoording
We hebben zoveel mogelijk geprobeerd de architecten van de getoonde woningen te achterhalen. Helaas was dit niet altijd mogelijk. De architectuur is o.a. afkomstig van:

- Blee Halligan architects (Five Acre Barn)
- Hilberink Bosch architecten (Vredeoord Eindhoven, De Hoef Rosmalen)
- Mix Architecten
- Ziegler Branderhorst
- Kor Kalfsbeek
- Mulleners & Mulleners (Kop van Waal Tiel, Grote Zeeheldenbuurt Vught)
- De Architectenwerkgroep Tilburg
- Het Atelier architecten

't Maoleveld, Sevenum
onderdeel: beeldkwaliteitplan

projectnr. 2061
juni 2022

ontwerp:
Buro Lubbers
landschapsarchitectuur & stedenbouw
Marian de Vries
Merijn de Veer
Amber van Loon

opdrachtgever:
Gemeente Horst aan de Maas



Bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan De Hees 10

Landschappelijke inpassing De Hees ong. Sevenum

Voor de locatie aan De Hees ong. te Sevenum is er vooralsnog geen uitgewerkt landschappelijk inpassingsplan. In ieder geval zal de woning situatie passend in gebiedseigen groen gezet worden, zodat met de bouw van de nieuwe woning de karakteristiek van het landschap wordt versterkt en er door de ontwikkeling geen landschappelijke kwaliteiten verloren gaan.

Door het erf te omkaderen met een gemengde haag wordt een ruimte gecreëerd waarbinnen de woning met bijbehorende functies geclusterd zijn; deze gemengde haag zorgt tevens voor voldoende privacy ten opzichte van omliggende functies. Juist zo'n gemengde haag geeft variatie en een aantrekkelijk beeld. Het is een landelijke haag met meer kleur en bloei.

De gemengde haag bestaat uit:

- 20 % *Acer campestre* Veldesdoorn
- 10 % *Ligustrum vulgare* Gewone liguster
- 25 % *Carpinus betulus* Haagbeuk
- 20 % *Rhamnus frangula* Vuilboom
- 25 % *Fagus sylvatica* Gewone beuk

De haag wordt gemengd aangeplant (4 stuks per meter 80-100) en zal met 1 maal knippen per jaar op een hoogte van 1,80 meter een groene rand vormen.

Het binnengebied zal aangeplant worden met (hoogstam)fruitbomen en grotere solitaire struiken.

Door het gebruik van bijvoorbeeld:

- 1 *Juglans regia* Okkernoot
- 1 *Castanea* Tamme kastanje
- 1 *Prunus hybr.* Kersenbomen
- 1 *Cydonia oblonga* Kweepeer
- 1 *Mespilus germanica* Mispel

krijgt het achtererf een landelijke uitstraling. Deze bomen worden aangeplant op onderlinge afstand van ca 12 meter, waarbij gekozen kan worden uit soorten die weinig onderhoud vergen.

De bomen hebben bij aanplant een maat van 12-14cm.

Het beheer vormt het minimaal opkronen en snoeien, zodat ze volledig kunnen uitgroeien. Het beheer is een snoei om de vruchtzetting te bevorderen, maar op termijn kunnen de bomen met minimale snoei uitgroeien tot volwassen bomen. Het grasland zal als weide worden beheerd.

Bijlage 4 Staat van bedrijfsactiviteiten De Hees 4 en 6

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
01		landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	
0111, 0113		akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2
0112	0	tuinbouw:	
0112	1	- bedrijfsgebouwen	2

0125	0	fokken en houden van overige dieren:	
0125	5	- bijen	2
0125	6	- overige dieren	2
014	0	dienstverlening t.b.v. de landbouw	
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven) b.o. $\leq 500 \text{ m}^2$	2
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven b.o. $\leq 500 \text{ m}^2$	2
0142		KI-stations	2
15		vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
1551	0	zuivelproductie fabrieken	
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken p.o. $\leq 200 \text{ m}^2$	2
1581	0	broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1	- v.c. $< 2.500 \text{ kg}$ meel/week	2
1584	0	verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. $\leq 200 \text{ m}^2$	2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suikerbranden p.o. $\leq 200 \text{ m}^2$	2
1593 t/m 1595		vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18		vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
182		vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20		houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
205		kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22		uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
221		uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6		kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	A	grafische afwerking	1
2223	B	binderijen	2
2224		grafische reproductie en zetten	2
2225		overige grafische activiteiten	2
223		reproductiebedrijven opgenomen media	1

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
------------	------------	---------------------	------------

26		vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten	
262, 263	0	aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30		vervaardiging van kantoormachines en computers	
30	A	kantoormachines- en computerfabrieken	2
31		vervaardiging van overige elektrische machines, apparaten en benodigdheden	
316		elektrotechnische industrie n.e.g.	2
33		vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	A	fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten	2
36		vervaardiging van meubels; vervaardiging van overige goederen n.e.g.	
361	2	meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	1
362		fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363		muziekinstrumentenfabrieken	2
3661.1		sociale werkvoorziening	2

45		bouwnijverheid	
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats b.o. < 1.000 m ²	2
50		handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations	
501, 502, 504		handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	B	autobeklederijen	1

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>

503, 504		handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
----------	--	---	---

51		groothandel en handelsbemiddeling	
-----------	--	--	--

511		handelsbemiddeling (kantoren)	1
5122		grth in bloemen en planten	2
5134		grth in dranken	2
5135		grth in tabaksproducten	2
5136		grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137		grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139		grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514		grth in overige consumentenartikelen	2

5153	0	grth in hout en bouwmaterialen	
5153	2	- algemeen b.o. ≤ 2.000 m ²	2
5153.4	4	zand en grind	
5153.4	6	- algemeen b.o. ≤ 200 m ²	2
5154	0	grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	
5154	2	- algemeen b.o. ≤ 2.000 m ²	2
5155.2		grth in kunstmeststoffen	2
5156		grth in overige intermediaire goederen	2
517		overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2

55		logies-, maaltijden- en drankenverstrekking	
-----------	--	--	--

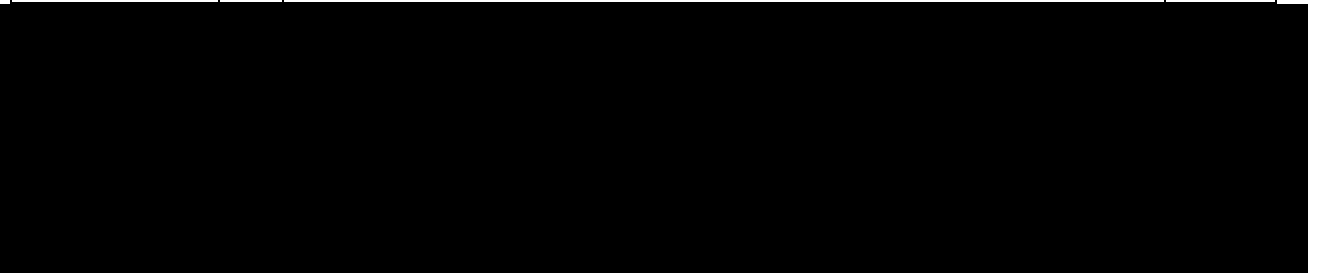
5511, 5512		hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	1
553		restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	1
554	1	cafés, bars	1

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
5552		cateringbedrijven	2
60		vervoer over land	
6022		taxibedrijven	2
61, 62		vervoer over water/door de lucht	
61, 62	A	vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63		dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6322, 6323		overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633		reisorganisaties	1
634		expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64		post en telecommunicatie	
641		post- en koeriersdiensten	2
65, 66, 67		financiële instellingen en verzekeringswezen	
65, 66, 67	A	banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1
70		verhuur van en handel in onroerend goed	
70 A		verhuur van en handel in onroerend goed	1
71		verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711		personenautoverhuurbedrijven	2
714		verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72		computerservice- en informatietechnologie	
72	A	computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	B	switchhouses	2
73		speur- en ontwikkelingswerk	
731		natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732		maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74		overige zakelijke dienstverlening	
74	A	overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3		foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4		veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

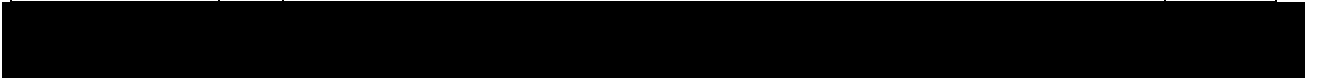
<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>



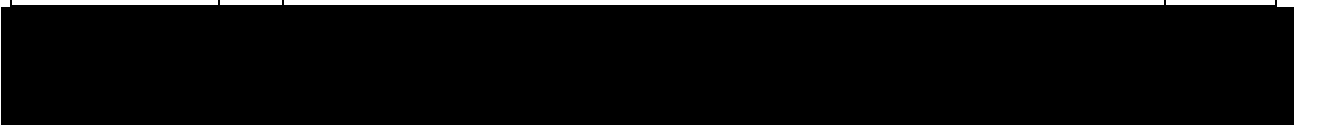
85		gezondheids- en welzijnszorg	



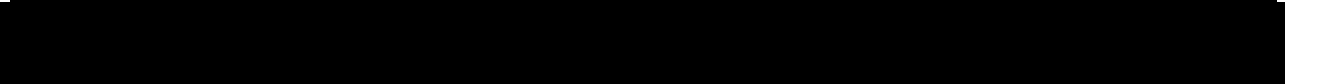
8512, 8513		artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
------------	--	--	---



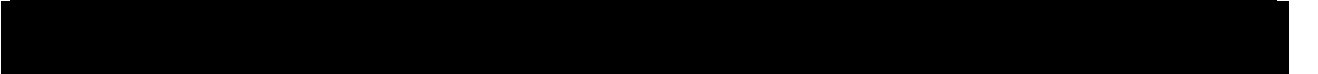
853	2	kinderopvang	2



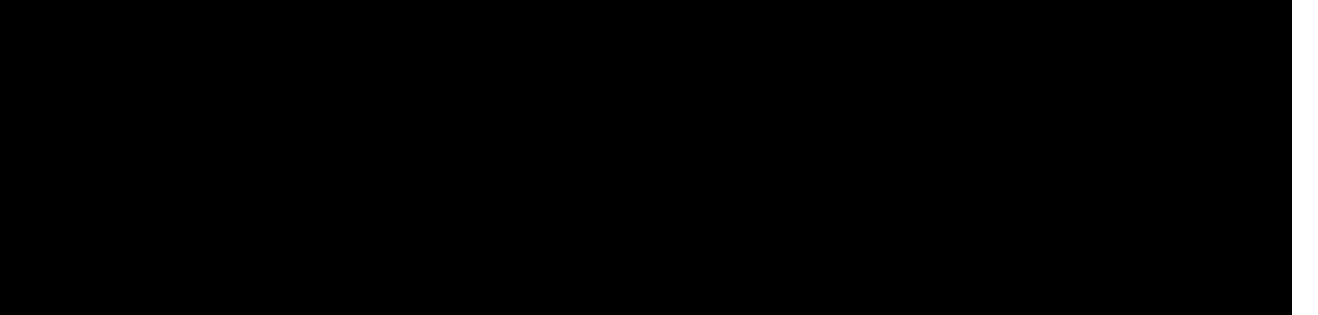
91		diverse organisaties	
9111		bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	1



92		cultuur, sport en recreatie	
921, 922		studio's (film, tv, radio, geluid)	2



9234		muziek- en balletscholen	2
9234.1		dansscholen	2
9251, 9252		bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1



93		overige dienstverlening	



staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)
--

<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
9302		kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1

[illegible]

9305	B	persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

De gebruikte afkortingen	
---------------------------------	--

afk.	verklaring	
<	kleiner dan	
>	groter dan	
cat	categorie	
e.d.	en dergelijke	
n.e.g.	niet elders genoemd	
o.c.	opslagcapaciteit	
p.c.	productiecapaciteit	
b.o.	bedrijfsoppervlak	
v.c.	verwerkingscapaciteit	
u	uur	
d	dag	
w	week	
j	jaar	
t	ton	

[illegible]

Bijlage 5 Staat van bedrijfsactiviteiten De Hees 10

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	AFSTAND CAT	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
		UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
22	58	-											
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	1 P	10 1	1	1 P	1		
2223	1814	A Grafische afwerking	0	0	10	0	1 G	10 1	1	1 G	1		
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	1 G	10 1	1	1 G	1		
		-											
36	31	- VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	9524	2 Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0		10	1	1 P	1		
		-											
		- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	1 P	10 1	1	1 P	1		
		-											
52	47	- DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN											
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	1 P	10 1	1	1 P	1		
		-											
61, 62	50, 51	- VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT											
61, 62	50, 51	A Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	2 P	10 1	1	2 P	1		
		-											
63	52	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	2 P	10 1	1	2 P	1		
633	791	Reisorganisaties	0	0	10	0	1 P	10 1	1	1 P	1		
634	5229	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	1 P	10 1 D	1	1 P	1		
		-											
64	53	- POST EN TELECOMMUNICATIE											
642	61	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	1 P	10 1	1	1 P	1		
		-											
65, 66, 67	64, 65, 66	- FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN											
65, 66, 67	64, 65, 66	A Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	1 P	10 1	1	1 P	1		
		-											
70	41, 68	- VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED											
70	41, 68	A Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	1 P	10 1	1	1 P	1		
		-											
72	62	- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
72	62	A Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	1 P	10 1	1	1 P	1		
		-											
73	72	- SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
732	722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	1 P	10 1	1	1 P	1		
		-											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	2 P	10 1 D	1	2 P	1		
		-											
85	86	- GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG											
8512, 8513	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	2 P	10 1	1	2 P	1		
		-											
93	96	- OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301.3	96013	B Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	1 P	10 1	1	1 P	1		
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	1 P	10 1	1	1 P	1		
9303	9603	0 Begrafenisondernemingen:											
9305	9609	B Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	1 P	10 1 D	1	1 P	1		
		-											