

## LANDHUIS KLASSE A

### Algemene regels voor alle bouwwerken

1. Bouwwerken voldoen aan het beginsel van bebouwingsconcentratie
2. Er is in het gehele plangebied geen sprake van erf in de zin van de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen. Dit geldt niet voor het realiseren van een [mantelzorgunit](#).
3. Nieuwe of te verbouwen bouwwerken worden op voldoende afstand van de weg opgericht vanwege het wegbeheer en de verkeersveiligheid. Voldoende afstand ten opzichte van de as van de weg is in ieder geval:

Type weg	Afstand
Rijksweg	100m
Provinciale weg	50 m
Lokale weg – verhard	20 m
Lokale weg – onverhard	10m

4. Een kortere afstand is mogelijk als de wegbeheerder vanuit wegbeheer en verkeersveiligheid geen bezwaar heeft.
5. Nieuwe vrijstaande bouwwerken worden in ieder geval 5 m van andere bouwwerken op het eigen erf opgericht, maar nooit verder dan 25m.
6. Nieuwe bouwwerken of te verbouwen bouwwerken voldoen aan de redelijke eisen van beeld- en erfkwaliteit, zoals opgenomen in de welstandsnota.
7. Nieuwe bouwwerken op een onbebouwde of volledig gesaneerde locatie worden binnen een logische structuur ten opzichte van elkaar gesitueerd. De structuur wordt afgestemd met de opzet binnen het geldende landschapstype en de redelijke eisen van beeld- en erfkwaliteit zoals opgenomen in de welstandsnota.

### Specifieke regels over de maatvoering en landschappelijke inpassing van bouwwerken

1. De afstand van hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 15 m aan één zijde, waarbij de minimale afstand tussen twee hoofdgebouwen en hun aangebouwde bijbehorende bouwwerken minimaal 60 m bedraagt. Indien deze afstanden op het moment van terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan kleiner zijn, gelden deze afstanden als minimale maat;
2. De afstand van een vrijstaande bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 12 m;
3. Voor hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken met meer dan één bouwlaag geldt onderstaande maatvoering:
  - a. Het maximale oppervlak is 400 m<sup>2</sup>
  - b. Er zijn maximaal twee bouwlagen en een kap toegestaan
  - c. De maximale goothoogte is 8 m;
  - d. De maximale bouwhoogte is 10 m;
4. Voor hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken met één bouwlaag geldt onderstaande maatvoering:
  - a. Het maximale oppervlak is 600 m<sup>2</sup>;
  - b. De maximale bouwhoogte is 5m;
5. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt onderstaande maatvoering:
  - a. Per perceel mogen maximaal 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
  - b. Het maximale gezamenlijke oppervlak is 150 m<sup>2</sup>;
  - c. De maximale goothoogte is 3,5 m;
  - d. De maximale bouwhoogte is 6 m;
  - e. De minimale dakhelling is 30°, een andere dakhelling is onder voorwaarden mogelijk middels een Funcieverandering met omgevingsvergunning voor het afwijken van de dakhelling van bijbehorende bouwwerken;
6. Voor het realiseren van een mantelzorgunit gelden de volgende bouwregels:
  - a. de afstand van de unit tot de bijbehorende (bedrijfs)woning mag niet meer dan 25 m bedragen;
  - b. de oppervlakte van de unit bedraagt niet meer dan 75m<sup>2</sup> en

c. de unit wordt verwijderd nadat de mantelzorg beëindigd is

**Specifieke regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde**

1. De maximale bouwhoogte van perceel- en erfafscheidingen voor het weiden van vee is 1,5 m;
2. Overige perceel- en erfafscheidingen zijn alleen toegestaan als deze onderdeel uitmaken van de landschappelijke inpassing;
3. De maximale bouwhoogte van windturbines die op het dak geplaatst worden, is 2 m boven de nok van het dak;
4. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde anders dan genoemd onder 1 tot en met 3, is maximaal 3 m waarbij vrijstaande lichtmasten niet zijn toegestaan.

### Algemene regels voor alle bouwwerken

1. Bouwwerken voldoen aan het beginsel van bebouwingsconcentratie
2. Er is in het gehele plangebied geen sprake van erf in de zin van de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen. Dit geldt niet voor het realiseren van een [mantelzorgunit](#).
3. Nieuwe of te verbouwen bouwwerken worden op voldoende afstand van de weg opgericht vanwege het wegbeheer en de verkeersveiligheid. Voldoende afstand ten opzichte van de as van de weg is in ieder geval::

Type weg	Afstand
Rijksweg	100m
Provinciale weg	50 m
Lokale weg – verhard	20 m
Lokale weg – onverhard	10m

4. Een kortere afstand is mogelijk als de wegbeheerder vanuit wegbeheer en verkeersveiligheid geen bezwaar heeft.
5. Nieuwe vrijstaande bouwwerken worden in ieder geval 5 m van andere bouwwerken op het eigen erf opgericht, maar nooit verder dan 25m.
6. Nieuwe bouwwerken of te verbouwen bouwwerken voldoen aan de redelijke eisen van beeld- en erfkwaliteit, zoals opgenomen in de welstandsnota.
7. Nieuwe bouwwerken op een onbebouwde of volledig gesaneerde locatie worden binnen een logische structuur ten opzichte van elkaar gesitueerd. De structuur wordt afgestemd met de opzet binnen het geldende landschapstype en de redelijke eisen van beeld- en erfkwaliteit zoals opgenomen in de welstandsnota.

### Specifieke regels over de maatvoering en landschappelijke inpassing van bouwwerken

1. De afstand van hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 12 m aan één zijde, waarbij de minimale afstand tussen twee hoofdgebouwen en hun aangebouwde bijbehorende bouwwerken minimaal 40 m bedraagt. Indien deze afstanden op het moment van terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan kleiner zijn, gelden deze afstanden als minimale maat;
2. De afstand van een vrijstaande bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 4 m;
3. Voor hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken met meer dan één bouwlaag geldt onderstaande maatvoering:
  - a. Het maximale oppervlak is 350 m<sup>2</sup>
  - b. Er maximaal één bouwlaag en een kap is toegestaan
  - c. De maximale goothoogte is 5 m;
  - d. De maximale bouwhoogte is 8 m;
4. Voor hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken met één bouwlaag geldt onderstaande maatvoering:
  - a. Het maximale oppervlak is 400 m<sup>2</sup>;
  - b. De maximale bouwhoogte is 5m;
5. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt onderstaande maatvoering:
  - a. Per perceel mogen maximaal 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
  - b. Het maximale gezamenlijke oppervlak is 150 m<sup>2</sup>;
  - c. De maximale goothoogte is 3,5 m;
  - d. De maximale bouwhoogte is 6 m;
  - e. De minimale dakhelling is 30°, een andere dakhelling is onder voorwaarden mogelijk middels een Functieverandering met omgevingsvergunning voor het afwijken van de dakhelling van bijbehorende bouwwerken;
6. Voor het realiseren van een mantelzorgunit gelden de volgende bouwregels:
  - a. de afstand van de unit tot de bijbehorende (bedrijfs)woning mag niet meer dan 25 m bedragen;
  - b. de oppervlakte van de unit bedraagt niet meer dan 75m<sup>2</sup> en

c. de unit wordt verwijderd nadat de mantelzorg beëindigd is

**Specifieke regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde**

1. De maximale bouwhoogte van perceel- en erfafscheidingen voor het weiden van vee is 1,5 m;
2. Overige perceel- en erfafscheidingen zijn alleen toegestaan als deze onderdeel uitmaken van de landschappelijke inpassing;
3. De maximale bouwhoogte van windturbines die op het dak geplaatst worden, is 2 m boven de nok van het dak;
4. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde anders dan genoemd onder 1 tot en met 3, is maximaal 3 m waarbij vrijstaande lichtmasten niet zijn toegestaan.

## KARAKTERISTIEK LANDHUIS KLASSE A

### Algemene regels voor alle bouwwerken

1. Bouwwerken voldoen aan het beginsel van bebouwingsconcentratie
2. Er is in het gehele plangebied geen sprake van erf in de zin van de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen. Dit geldt niet voor het realiseren van een [mantelzorgunit](#).
3. Nieuwe of te verbouwen bouwwerken worden op voldoende afstand van de weg opgericht vanwege het wegbeheer en de verkeersveiligheid. Voldoende afstand ten opzichte van de as van de weg is in ieder geval::

Type weg	Afstand
Rijksweg	100m
Provinciale weg	50 m
Lokale weg – verhard	20 m
Lokale weg – onverhard	10m

4. Een kortere afstand is mogelijk als de wegbeheerder vanuit wegbeheer en verkeersveiligheid geen bezwaar heeft.
5. Nieuwe vrijstaande bouwwerken worden in ieder geval 5 m van andere bouwwerken op het eigen erf opgericht, maar nooit verder dan 25m.
6. Nieuwe bouwwerken of te verbouwen bouwwerken voldoen aan de redelijke eisen van beeld- en erfqualiteit, zoals opgenomen in de welstandsnota.
7. Nieuwe bouwwerken op een onbebouwde of volledig gesaneerde locatie worden binnen een logische structuur ten opzichte van elkaar gesitueerd. De structuur wordt afgestemd met de opzet binnen het geldende landschapstype en de redelijke eisen van beeld- en erfqualiteit zoals opgenomen in de welstandsnota.

### Specifieke bouw- en sloopregels voor karakteristieke bouwwerken<sup>3</sup>

1. Bij nieuwbouw of verbouw van bestaande bouwwerken wordt voor advies gevraagd aan de erfgoedadviesraad.
2. Advies van de erfgoedadviesraad is niet noodzakelijk voor:
  - normaal onderhoud of
  - herstelwerkzaamheden bij calamiteiten waarbij het bouwwerk niet van uiterlijk veranderd.
3. De afstand van een vrijstaande bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 12 m;
4. De afstand van de karakteristieke hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 15m aan één zijde, waarbij de minimale afstand tussen twee hoofdgebouwen en hun aangebouwde bijbehorende bouwwerken minimaal 60m bedraagt. Indien deze afstanden op het moment van het ontwerp omgevingsplan kleiner zijn, gelden deze afstanden als minimale maat
5. Voor karakteristieke hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken met meer dan één bouwlaag geldt de onderstaande maatvoering:
  - a. Het maximale oppervlakte is 400 m<sup>2</sup>;
  - b. De bestaande vorm dient te worden gehandhaafd;
  - c. De bestaande bouwhoogte dient te worden gehandhaafd
6. Voor karakteristieke hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken met één bouwlaag geldt onderstaande maatvoering:
  - a. Het maximale oppervlak is 600 m<sup>2</sup>;
  - b. De bestaande bouwhoogte dienen te worden gehandhaafd;
7. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt onderstaande maatvoering:
  - a. Per perceel mogen maximaal 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
  - b. Het maximale gezamenlijke oppervlak is 150 m<sup>2</sup>;
  - c. De maximale goothoogte is 3,5 m;
  - d. De maximale bouwhoogte is 6 m;

- e. De minimale dakhelling is 30°, een andere dakhelling is onder voorwaarden mogelijk middels een Functieverandering met omgevingsvergunning voor het afwijken van de dakhelling van bijbehorende bouwwerken;

8. Voor het realiseren van een mantelzorgunit gelden de volgende bouwregels:

- a. de afstand van de unit tot de bijbehorende (bedrijfs)woning mag niet meer dan 25 m bedragen;
- b. de oppervlakte van de unit bedraagt niet meer dan 75m<sup>2</sup> en
- c. de unit wordt verwijderd nadat de mantelzorg beëindigd is

9. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag karakteristieke bouwwerken of delen daarvan te slopen;

10. De onder 8 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de sloop niet leidt tot een achteruitgang van de waarde van de karakteristieke bebouwing;

11. Als voorwaarde aan een eventueel te verlenen omgevingsvergunning wordt in ieder geval als voorwaarde verbonden dat de karakteristieke hoofdvorm, dan wel een passend alternatief, binnen een half jaar zal worden herbouwd.

#### **Specifieke regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde**

- 1. De maximale bouwhoogte van perceel- en erfafscheidingen voor het weiden van vee is 1,5 m;
- 2. Overige perceel- en erfafscheidingen zijn alleen toegestaan als deze onderdeel uitmaken van de landschappelijke inpassing;
- 3. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde anders dan genoemd onder 1 tot en met 2, is maximaal 3 m waarbij vrijstaande lichtmasten niet zijn toegestaan.

## KARAKTERISTIEK LANDHUIS KLASSE B

### Algemene regels voor alle bouwwerken

1. Bouwwerken voldoen aan het beginsel van bebouwingsconcentratie
2. Er is in het gehele plangebied geen sprake van erf in de zin van de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen. Dit geldt niet voor het realiseren van een [mantelzorgunit](#).
3. Nieuwe of te verbouwen bouwwerken worden op voldoende afstand van de weg opgericht vanwege het wegbeheer en de verkeersveiligheid. Voldoende afstand ten opzichte van de as van de weg is in ieder geval::

Type weg	Afstand
Rijksweg	100m
Provinciale weg	50 m
Lokale weg – verhard	20 m
Lokale weg – onverhard	10m

4. Een kortere afstand is mogelijk als de wegbeheerder vanuit wegbeheer en verkeersveiligheid geen bezwaar heeft.
5. Nieuwe vrijstaande bouwwerken worden in ieder geval 5 m van andere bouwwerken op het eigen erf opgericht, maar nooit verder dan 25m.
6. Nieuwe bouwwerken of te verbouwen bouwwerken voldoen aan de redelijke eisen van beeld- en erfkwaliteit, zoals opgenomen in de welstandsnota.
7. Nieuwe bouwwerken op een onbebouwde of volledig gesaneerde locatie worden binnen een logische structuur ten opzichte van elkaar gesitueerd. De structuur wordt afgestemd met de opzet binnen het geldende landschapstype en de redelijke eisen van beeld- en erfkwaliteit zoals opgenomen in de welstandsnota.

### Specifieke bouw- en sloopregels voor karakteristieke bouwwerken

1. Elke nieuwe ontwikkeling wordt voor advies voorgelegd aan de erfgoedadviesraad
2. Advies van de erfgoedadviesraad is niet noodzakelijk voor:
  - normaal onderhoud of
  - herstelwerkzaamheden bij calamiteiten waarbij het bouwwerk niet van uiterlijk veranderd
3. De afstand van een vrijstaande bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 4 m;
4. De afstand van de karakteristieke hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 12m aan één zijde, waarbij de minimale afstand tussen twee hoofdgebouwen en hun aangebouwde bijbehorende bouwwerken minimaal 40m bedraagt. Indien deze afstanden op het moment van het ontwerp omgevingsplan kleiner zijn, gelden deze afstanden als minimale maat
5. Voor karakteristieke hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken met meer dan één bouwlaag geldt de onderstaande maatvoering:
  - a. Het maximale oppervlakte is 350 m<sup>2</sup>;
  - b. De bestaande vorm dient te worden gehandhaafd;
  - c. De bestaande bouwhoogte dient te worden gehandhaafd
6. Voor karakteristieke hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken met één bouwlaag geldt onderstaande maatvoering:
  - a. Het maximale oppervlak is 400 m<sup>2</sup>;
  - b. De bestaande bouwhoogte dienen te worden gehandhaafd;
7. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt onderstaande maatvoering:
  - a. Per perceel mogen maximaal 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
  - b. Het maximale gezamenlijke oppervlak is 150 m<sup>2</sup>;
  - c. De maximale goothoogte is 3,5 m;
  - d. De maximale bouwhoogte is 6 m;

- e. De minimale dakhelling is 30°, een andere dakhelling is onder voorwaarden mogelijk middels een Funcieverandering met omgevingsvergunning voor het afwijken van de dakhelling van bijbehorende bouwwerken;
8. Voor het realiseren van een mantelzorgunit gelden de volgende bouwregels:
- a. de afstand van de unit tot de bijbehorende (bedrijfs)woning mag niet meer dan 25 m bedragen;
  - b. de oppervlakte van de unit bedraagt niet meer dan 75m<sup>2</sup> en
  - c. de unit wordt verwijderd nadat de mantelzorg beëindigd is
9. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag karakteristieke bouwwerken of delen daarvan te slopen;
10. De onder 8 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de sloop niet leidt tot een achteruitgang van de waarde van de karakteristieke bebouwing;
11. Als voorwaarde aan een eventueel te verlenen omgevingsvergunning wordt in ieder geval als voorwaarde verbonden dat de karakteristieke hoofdvorm, dan wel een passend alternatief, binnen een half jaar (termijn) zal worden herbouwd.

**Specifieke regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde**

- 1. De maximale bouwhoogte van perceel- en erfafscheidingen voor het weiden van vee is 1,5 m;
- 2. Overige perceel- en erfafscheidingen zijn alleen toegestaan als deze onderdeel uitmaken van de landschappelijke inpassing;
- 3. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde anders dan genoemd onder 1 tot en met 2, is maximaal 3 m waarbij vrijstaande lichtmasten niet zijn toegestaan.

**Milieuregels**

Een nieuwe ontwikkeling voldoet verder aan de volgende normen:

	Milieunormering
<b>Donkerte</b>	Er geen sprake is van onevenredige aantasting van de aanwezige donkerte conform de ambitie op basis van het gemeentelijke <u>lichtdonkerbeleid</u> .
<b>Geur van een grondgebonden agrarisch bedrijf<sup>1</sup></b>	a. De minimale afstand tussen een geurgevoelig object en een emissiepunt van een dierenverblijf bedraagt: 1. 100 m voor een object binnen de bebouwde kom; 2. 50 m voor een object buiten de bebouwde kom of 3. Een kortere bestaande afstand dan onder 1 of 2 genoemd. Deze afstand mag niet verder worden verkleint en nooit minder dan 25 meter bedragen.
<b>Geur van een intensief agrarisch bedrijf<sup>2</sup></b>	a. Een geurgevoelig object wordt niet gebouwd of uitgebreid binnen een contour van: - 14 ou/m <sup>3</sup> voor een object buiten de bebouwde kom;

<sup>1</sup> Op moment van vaststelling van dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte geldt de Wet geurhinder en veehouderij. Deze Wet biedt beperkte mogelijkheden om op gemeentelijk niveau afwijkende normen of afstanden vast te stellen. Daar maakt dit bestemmingsplan gebruik van voor zover het gaat om het gebied rondom Dijkerhoek en het Opbroek. Voor die gebieden gold een gemeentelijke geurverordening.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden inhoudelijke regels rondom geurhinder niet meer bij of krachtens wet geregeld. Het juridisch raamwerk wordt opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De inhoudelijke normering wordt opgenomen in het omgevingsplan. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte sorteert hier op voor door de normering van de Wet geurhinder en veehouderij over te nemen en zoals beschreven lokaal maatwerk toegepast.

<sup>2</sup> Op moment van vaststelling van dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte geldt de Wet geurhinder en veehouderij. Deze Wet biedt beperkte mogelijkheden om op gemeentelijk niveau afwijkende normen of afstanden vast te stellen. Daar maakt dit bestemmingsplan gebruik van voor zover het gaat om het gebied rondom Dijkerhoek en het Opbroek. Voor die gebieden gold een gemeentelijke geurverordening.



	- 3 ou/m <sup>3</sup> voor een object binnen de bebouwde kom .
<b>Geluid omgekeerde werking<sup>3</sup></b>	Tenzij een hogere grenswaarde is verleend worden geluidsgevoelige objecten zo gesitueerd dat de geluidsbelasting (L <sub>Ar</sub> ,L <sub>t</sub> ) ten gevolge van vaste installaties en vaste toestellen van nabij gelegen bedrijven op de gevel van het geluidsgevoelige object niet hoger is dan: 6.00-19.00 uur                      19.00 - 23.00 uur                      23.00 - 6.00 45 dB(A)                                      40 dB(A)                                      35 dB(A)
<b>Fijn stof (PM10)</b>	Landhuizen worden niet gebouwd en niet uitgebreid binnen een gebied waar de concentratie meer dan 20 µg/m <sup>3</sup> jaargemiddelde grenswaarde is.
<b>Stikstof</b>	Niet van toepassing

---

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden inhoudelijke regels rondom geurhinder niet meer bij of krachtens wet geregeld. Het juridisch raamwerk wordt opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De inhoudelijke normering wordt opgenomen in het omgevingsplan. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte sorteert hier op voor door de normering van de Wet geurhinder en veehouderij over te nemen en zoals beschreven lokaal maatwerk toegepast.

<sup>3</sup> Op moment van vaststelling van dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte geldt de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze regelgeving biedt beperkte mogelijkheden om op gemeentelijk niveau afwijkende normen of afstanden vast te stellen.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden inhoudelijke regels rondom geluidshinder niet meer bij of krachtens wet geregeld. Het juridisch raamwerk wordt opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De inhoudelijke normering wordt opgenomen in het omgevingsplan. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte sorteert hier op voor door de normering voor geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer over te nemen.