

Kernrandgebiet

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	22
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	25
Artikel 3 Agrarisch - Kernrand	25
Artikel 4 Agrarisch - Paardenhouderij	44
Artikel 5 Bedrijf	55
Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening	63
Artikel 7 Bos	65
Artikel 8 Maatschappelijk	69
Artikel 9 Natuur	72
Artikel 10 Tuin	75
Artikel 11 Verkeer	77
Artikel 12 Water	80
Artikel 13 Wonen	82
Artikel 14 Leiding - Gas	90
Artikel 15 Leiding - Koolwaterstoffen	92
Artikel 16 Leiding - Riool	94
Artikel 17 Leiding - Water	96
Artikel 18 Waarde - Archeologie 1	98
Artikel 19 Waarde - Archeologie 2	101
Artikel 20 Waarde - Archeologie 3	104
Hoofdstuk 3 Algemene regels	107
Artikel 21 Anti-dubbeltelregel	107
Artikel 22 Algemene bouwregels	108
Artikel 23 Algemene aanduidingsregels	109
Artikel 24 Algemene afwijkingsregels	112
Artikel 25 Algemene wijzigingsregels	113
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	115
Artikel 26 Overangsrecht	115
Artikel 27 Slotregel	117
Bijlagen bij regels	119
Bijlage 1 Lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten	120
Bijlage 2 Archeologie, themakaart en tabellen	122
Bijlage 3 Omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden	129
Bijlage 4 Luchtvaartverkeerzone - funnel	138

Bijlage 5	Luchtvaartverkeerzone - ihcs	140
Bijlage 6	Luchtvaartverkeerzone - ils	142
Bijlage 7	Lijst van bedrijfsactiviteiten	144
Bijlage 8	Uitspraak ABRS	149

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Kernrandgebied' van de gemeente Veldhoven;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0861.BP00011-0501 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 AAB:

Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, voor advies inzake volwaardigheid, continuïteit en noodzaak in verband met een agrarisch bedrijf;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis gebonden beroep:

het in een woning en/of in de bij die woning behorende andere gebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met behoud van de woonfunctie;

1.7 aan huis gebonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsmede handelsactiviteiten via het internet, waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende andere gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.8 abiotische waarden:

het geheel van waarden in verband met het abiotisch milieu (= niet levende natuur), in de vorm van aardkundige en/of hydrologische kenmerken, zowel op zichzelf als in relatie tot de aanwezigheid of nabijheid van (ontwikkelingsmogelijkheden voor) een waardevol biotisch milieu (= levende natuur, gevormd door organismen en leefgemeenschappen);

1.9 afhankelijke woonruimte:

een onderdeel van het hoofdgebouw van de (bedrijfs)woning of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.10 agrarisch bedrijf:

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

1.11 agrarisch bedrijfsgebouw:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf;

1.12 agrarisch bedrijfswoning:

een woning, krachtens het plan toegestaan binnen een agrarisch bouwvlak, en kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon of gezin, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is;

1.13 agrarisch-technisch hulpbedrijf:

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten waarbij gemechaniseerd loonwerk ten behoeve van land-, tuin-, bos-, of natuurbouw wordt verricht of waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, tuin-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;

1.14 agrarisch verwant bedrijf:

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;

1.15 agrarische waarden:

de waarden, die rechtstreeks verband houden met de mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige, agrarische bodem- en/of bedrijfsexploitatie;

1.16 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

1.17 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten (resten uit het verleden);

1.18 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens de gemeente of door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet (of voor de betreffende werkzaamheden een vergunning heeft van de minister van OCW) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.19 architectonische waarde:

de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;

1.20 A-watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang, zoals deze is geregistreerd in een legger van het waterschap, en waarvoor de Keur van het waterschap van toepassing is;

1.21 bebouwing:

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

1.22 bedrijf:

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

1.23 bedrijfsgebouw/dienstgebouw:

een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.24 bedrijfs- of dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein;

1.25 bedrijfsvloeroppervlakte/brutovloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.26 beeldkwaliteit:

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing met de karakteristieken van de locatie en omgeving door middel van aandacht voor stedenbouwkundige aspecten, architectuur, cultuurhistorie en landschap;

1.27 beperkt kwetsbaar object:

de begripsbepaling volgt de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen

- a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen, voorzover zij niet onder onderdeel I, onder c, vallen;
- c. hotels en restaurants, voorzover zij niet onder onderdeel I, onder c, vallen;
- d. winkels, voorzover zij niet onder onderdeel I, onder c, vallen;

- e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- f. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet onder onderdeel I, onder d, vallen;
- g. bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet onder onderdeel I, onder c, vallen;
- h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.28 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimten die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep, een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag-, wacht- en administratieruimten en dergelijke;

1.29 bestaande situatie:

t.a.v. bebouwing

- bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

t.a.v. gebruik

- het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.30 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.31 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.32 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.33 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.34 bodemingreep:

werken of werkzaamheden, genoemd onder Artikel 18, 19 of 20, die een bodemverstoring kunnen hebben op het aanwezige archeologische bodemarchief;

1.35 bouwen:

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;

1.36 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.37 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is;

1.38 bouwperceel:

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

1.39 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.40 bouwvlak:

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

1.41 bouwwerk:

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

1.42 cultuurhistorische waarde:

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

1.43 dagrecreatie:

recreatieve activiteit die plaatsvindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang;

1.44 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg:

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie. Deze dient in ieder geval te voldoen aan de in de KNA gestelde kwalificaties van senior archeoloog;

1.45 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;

1.46 erfbeplanting:

afschermende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een agrarisch bedrijf, een niet-agrarisch bedrijf of een woning;

1.47 erotisch getinte horeca:

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens het bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ten plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

1.48 erotische massagesalon:

een seksinrichting waar door middel van massage seksuele handelingen worden verricht tegen een vergoeding;

1.49 escortbedrijf:

een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.50 evenement:

een publieksgerichte activiteit, die een bijdrage levert aan het culturele, sociale of sportieve leven;

1.51 extensief recreatief medegebruik:

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;

1.52 extensiveringsgebied:

een gebied zoals aangeduid in het reconstructieplan waarbinnen uitbreiding met uitzondering van dierenwelzijn, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij onmogelijk is;

1.53 gebouw:

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

1.54 geomorfologische waarde:

de waarde van de samenhang van de verschijningsvorm van het aardoppervlak met de wijze van zijn ontstaan;

1.55 gevellijn:

de als zodanig aangegeven lijn of indien niet aangegeven de denkbeeldige lijn door de voorgevel, waar de voorgevel als gevellijn kan worden aangemerkt;

1.56 grondgebonden bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de bij het bedrijf behorende open grond, waaronder ook begrepen grond met tijdelijke tunnels of andere teeltvoorzieningen zoals bijvoorbeeld een melkveehouderij, akkerbouwbedrijf of een paardenfokkerij;

1.57 grootschalige ontwikkeling:

een ontwikkeling waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt;

1.58 hartlijn:

het midden van de leiding;

1.59 hoofdgebouw:

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

1.60 hoofdbewoner:

degene die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat alsmede de personen die deel uitmaken van zijn/haar huishouden;

1.61 horecabedrijf:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

1.62 hoveniersbedrijf:

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend;

1.63 hydrologisch neutraal ontwikkelen:

een ontwikkeling welke geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft;

1.64 intensieve veehouderij:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen, met uitzondering van grondgebonden melkrundveehouderij;

1.65 kampeermiddel:

- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen gebouw zijnde,

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.66 kampeerterrein:

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.67 kas:

agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 meter;

1.68 kelder:

een bouwlaag geheel of grotendeels onder peil;

1.69 kleinschalige horeca:

kleinschalige horeca kan twee vormen hebben:

1. Boerenterras: een klein terras bedoeld voor passerende wandelaars en/of fietsers. De binnenruimte is bij een dergelijk terras beperkt.
2. Ondergeschikte horeca: een terras en/of ontvangstruimte bij een nevenactiviteit, bedoeld om gasten voor de nevenactiviteit op te vangen. De binnenruimte kan in dit geval groter zijn. Het terras en/of de ontvangstruimte kan echter niet geopend zijn als de nevenactiviteit waaraan de horeca is gekoppeld niet wordt uitgeoefend.

In beide gevallen is het mogelijk zowel alcoholische (bier en wijn) als non-alcoholische dranken te serveren. Daarnaast is het mogelijk een zogenaamde "kleine kaart" te voeren. De horeca mag in beide gevallen geen zelfstandige activiteit worden en dient te allen tijde ondergeschikt te blijven aan de agrarische hoofdfunctie;

1.70 kleinschalige natuurontwikkeling:

het realiseren van houtsingels, bomen, bosjes en andere landschapselementen en eventueel het meanderen van wateren;

1.71 kleinschalige windenergievoorzieningen:

vormen van alternatieve energieopwekking en -besparing, met behulp van de wind, welke naar aard en schaal in de omgeving ruimtelijk kunnen worden ingepast;

1.72 kunstwerken:

een civieltechnische constructie of installatie in de infrastructuur die een of meer functies vervult zoals onderdoorgangen, duikers, overkluizingen;

1.73 kwetsbaar object:

- a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde:
 - 1. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en
 - 2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - 2. scholen, of
 - 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
 - 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object, of
 - 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.74 landschappelijke inpassing:

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot een landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing die recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap;

1.75 landschappelijke waarde:

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

1.76 loonwerkersbedrijf:

dienstverlenend bedrijf voor de agrarische sector in de vorm van uitvoerende, relatief, grootschalige machinale werkzaamheden en grondverzet;

1.77 maatschappelijk:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten behoeve van deze voorzieningen;

1.78 manege:

een bedrijf voor het beoefenen van de hippische sport alsmede voor het stallen van paarden en pony's;

1.79 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.80 meanderzone:

gronden aan weerszijden van primaire wateren, waarbinnen deze primaire wateren door natuurlijke verplaatsing hun bedding kunnen verleggen en die als zodanig in de legger zijn aangegeven;

1.81 minicamping:

een kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning ten behoeve van maximaal 25 kampeerplaatsen voor kampeermiddelen;

1.82 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige biotopen bijzondere flora en fauna, ecologische samenhangen en structuren;

1.83 nevenactiviteit:

activiteiten waarvoor een gedeelte van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen als zodanig mag worden gebruikt en die uitgevoerd worden naast het eigenlijke beroep of de hoofdactiviteit, ze zijn ondergeschikt aan de primair toegekende functie (vaak agrarisch);

1.84 niet-grondgebonden bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend plaatsvindt in gebouwen of los van het voortbrengend vermogen van de open grond, niet zijnde een intensieve veehouderij;

1.85 noodzaak agrarisch bedrijf:

noodzaak vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of –ontwikkeling;

1.86 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.87 omschakeling agrarisch bedrijf:

het geheel dan wel in overwegende mate overstappen van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf of andersom, waarbij het overstappen van een grondgebonden bedrijf naar een niet-grondgebonden bedrijf wordt aangemerkt als intensivering;

1.88 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte tot een maximum van 400 m² van het bedrijfsgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

1.89 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.90 overtollige gebouwen:

gebouwen die niet in gebruik zijn voor de hoofdfunctie en/of de nevenactiviteit;

1.91 paardenfokkerij:

het produceren van paarden, zoals hengstenstations, opfokbedrijven en paarden- en ponyfokbedrijven (diergericht);

1.92 paardenhouderij:

een bedrijf voor het stallen van paarden en pony's alsmede gebruik van paarden ten behoeve van recreatie en sport (mensgericht);

1.93 parenclub:

een uitgaansgelegenheid waar personen de mogelijkheid wordt geboden om seksuele handelingen te verrichten, zonder dat sprake is van een vergoeding voor deze handelingen;

1.94 peil:

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg en minimaal 30 cm boven de kruin van aanliggende weg(en);
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein;

1.95 permanente bewoning:

bewoning door eenzelfde persoon of groep van personen, terwijl elders niet daadwerkelijk over een hoofdverblijf wordt beschikt;

1.96 persoonsgebonden overgangsrecht:

de werking van een persoonsgebonden overgangsrecht is niet gebonden aan een object (een bepaald gebruik van gronden en bouwwerken) maar aan een subject (hoedanigheid van een bepaalde persoon als grondgebruiker);

1.97 plaatsgebonden risico-contour (PR-contour):

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waar bij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

1.98 prostitutie:

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

1.99 raamprostitutie:

een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats, zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen (prostitutie);

1.100 recreatie:

vrijtijdsbesteding die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.;

1.101 recreatief medegebruik:

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

1.102 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.103 ruimtelijke kwaliteit:

kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde;

1.104 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, erotisch getinte horeca en raamprostitutie, al dan niet in combinatie met elkaar. In aansluiting hierop wordt ook een escortbedrijf aangemerkt als seksinrichting;

1.105 schaduwhal:

een permanente teeltondersteunende voorziening in de vorm van stellingen/ geraamtes overdekt met doek of een ander lichtdempend materiaal, voor het afharden van producten en ter bescherming van plantmateriaal tegen scherpe zon;

1.106 stacaravan en chalet:

een onderkomen, onder welke benaming dan ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot logies-, dag of nachtverblijf van een of meer personen, dat niet duurzaam met de aarde is verbonden en waarvan de constructieve delen en gevels niet zijn vervaardigd van steenachtige materialen;

1.107 standplaats (toeristisch):

een in of op het terrein aangegeven, zichtbaar gemarkeerde plek d.m.v. nummering, stroomvoorziening, erfafscheiding of anderszins, voor het plaatsen of geplaatst houden van een kampeermiddel of een niet duurzaam met de aarde verbonden voor recreatieve doeleinden geschikte ruimte (zoals een stacaravan of chalet) ten behoeve van tijdelijk recreatief nachtverblijf. Een bijzet-tentje voor bijvoorbeeld de kinderen wordt hierbij niet als afzonderlijk kampeermiddel aangemerkt;

1.108 statische opslag:

opslag van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven (zoals antieke auto's, boten, caravans en dergelijke) en die niet bedoeld is voor de handel of een elders gevestigd bedrijf;

1.109 teeltfolies:

uitgespreide folies dienend, als afdek- en/of ondermateriaal, ter bescherming voor vollegrondsteelten alsmede, in voorkomende gevallen, tot bescherming van de omgeving en/of bodem tegen milieubelastende stoffen;

1.110 teeltondersteunende voorzieningen:

een voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en –verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen van onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);

in de vorm van:

- permanent teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen, die voor onbepaalde tijd worden gebruikt, waaronder schaduwhallen;
- tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Hieronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, hagelnetten;

1.111 tuin:

de gronden van een bouwperceel behorende bij een woning;

1.112 uitbouw:

een bouwwerk dat in een directe verbinding staat met het (hoofd)gebouw waaraan het is gebouwd, en dat tevens een vergroting van de bestaande ruimte vormt;

1.113 vakantieboerderij:

boerderij met eenvoudige voorzieningen voor recreatief (nacht)verblijf;

1.114 veldschuur:

een vrijstaande schuur, die uitsluitend wordt gebruikt voor het onderbrengen van vee tegen weersinvloeden en/of voor de opslag van agrarische producten en/ of voor de opslag van agrarische werktuigen ten dienste van het agrarisch bedrijf;

1.115 verblijfsgebied:

gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fietsers en voetgangers;

1.116 verblijfsrecreatie:

vormen van recreatie die hoofdzakelijk gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf;

1.117 verbrede landbouw:

het ontplooiën van (neven)activiteiten op en agrarisch bedrijf zoals kleinschalige recreatieve activiteiten, die ruimtelijk inpasbaar en verbonden zijn aan de bestaande te behouden agrarische bedrijfsvoering;

1.118 volledige sloop:

sloop van gebouwen tot de toegestane bebouwde oppervlakte, al dan niet door toepassing van een sloopbonusregeling;

1.119 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht en waarvan het behoud ook op langere termijn in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd, dat wil zeggen in zowel bedrijfseconomisch opzicht als op milieuhygiënisch verantwoorde wijze;

1.120 voorgevel:

een naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw;

1.121 voorzieningen van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.122 water:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droog vallen;

1.123 waterberging:

gebieden die integraal onderdeel uitmaken van het watersysteem en periodiek vanuit het oppervlaktewatersysteem kunnen overstromen;

1.124 waterhuishoudkundige voorzieningen:

waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.125 wet/wettelijke regelingen:

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinsielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.126 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.127 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

1.128 zelfstandige wooneenheid:

een (deel) van een gebouw geschikt ten behoeve van wonen, waarin een zelfstandig huishouden kan worden gevoerd doordat elke eenheid beschikt over de daartoe strekkende voorzieningen (sanitair, kookgelegenheid en dergelijke).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand van een gebouw tot een perceelsgrens

de afstand van een gebouw tot een perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van het gebouw tot aan de perceelsgrens, ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing latend.

2.2 de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de gevellijn

de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de gevellijn tevens bebouwingslijn wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de gevellijn tevens bebouwingslijn, ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing latend.

2.3 bebouwde oppervlakte

de bebouwde oppervlakte wordt bepaald door het meten conform NEN-norm 2580, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, met dien verstande dat de overbouwde oppervlakte als bebouwde terreinoppervlakte wordt meegerekend.

2.4 bebouwingspercentage

het bebouwingspercentage wordt bepaald door het meten van het percentage van het bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak of voor zover van toepassing het bouwvlakdeel dat met gebouwen/overkappingen mag worden bebouwd; een en ander met dien verstande dat vergunningvrije bouwwerken niet worden meegenomen bij de berekening van het bebouwingspercentage.

2.5 bouwhoogte van een gebouw of bouwwerk

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

2.6 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.7 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 diepte van gebouwen

de diepte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken.

2.9 diepte bodemingreep

de diepte van de bodemverstorende ingreep, gemeten ten opzichte van het maaiveld ter plaatse (straat of terreinniveau);

2.10 de hoogte van een kleinschalige windenergievoorziening

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windenergievoorziening.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 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.

2.14 oppervlakte bodemingreep

het gebied (zone) waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden die een verstorende werking kunnen hebben op het archeologisch bodemarchief;

2.15 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Kernrand

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - Kernrand aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een paardenhouderij, is overal binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', een paardenhouderij als nevenactiviteit;
- d. een intensieve veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- e. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. ter plaatse waar een bedrijfswoning is toegestaan voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in hoofdgebouwen, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 75 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- g. de bestaande hobbymatige opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatige opslag'
- h. ter plaatse van de aanduiding 'kleine landschapselementen', tevens kleine landschapselementen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', een extensiveringsgebied;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch vlak', strekt de bestemming mede tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'meanderzone' wordt een A-watergang in stand gehouden. Meandering van deze A-watergang en natuurontwikkeling is hierbij toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' zijn de gronden bestemd ten behoeve van de waterberging, alsmede voor extensief agrarisch grondgebruik;
- m. kleinschalige natuurontwikkeling;
- n. flora- en faunavoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- o. extensief recreatief medegebruik;
- p. evenementen;

met de daarbij behorende:

- q. voorzieningen van algemeen nut;
- r. informatievoorzieningen;
- s. infrastructurele voorzieningen;
- t. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- u. waterlopen en waterpartijen.

3.2 Bouwregels

- a. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

3.2.1 *Buiten bouwvlak*

- a. in afwijking van het bepaalde in 3.2 onder a. is een gebouw buiten het bouwvlak toegestaan, uitsluitend ter plaatse van:
 - 1. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur'. Hier geldt dat het bestaande gebouw in de vorm van een veldschuur, landbouwschuur en/of berging ter plaatse mag worden gehandhaafd en herbouwd in maximaal de bestaande maatvoering;
 - 2. de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatige opslag'. Hier geldt dat het bestaande gebouw ter plaatse mag worden gehandhaafd en herbouwd, enkel indien de uiterlijke verschijningsvorm van het pand niet wordt aangetast en in maximaal de bestaande maatvoering;
 - 3. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - agrarische bijgebouwen'. Hier geldt dat het bestaande gebouw (exclusief overkapping) in de vorm van een agrarisch bijgebouw ter plaatse mag worden gehandhaafd in de bestaande maatvoering; herbouw is niet toegestaan.

3.2.2 *Bedrijfsgebouwen*

- a. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 6 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 10 meter;
- c. afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter;
- d. binnen het bouwvlak mogen permanente teeltondersteunende kassen worden gebouwd tot een maximum van 5000 m²;
- e. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

3.2.3 *Bedrijfswoningen*

- a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning. Hier is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- c. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt 5,5 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt 10 meter;
- e. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning;
- f. de woning dient te worden afgedekt met een kap waarvan de hellingshoek minimaal 30° en maximaal 60° mag bedragen;
- g. bij de bedrijfswoning zijn bijgebouwen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m²;
- h. de maximale goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedragen 3,2 meter respectievelijk 4,5 meter;
- i. de afstand van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot de bouwperceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;
- j. de minimale afstand van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter, met uitzondering van het bepaalde in
- b. sub b, c en d;
- c. de maximale bouwhoogte van silo's bedraagt 15 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van een kleinschalige windenergievoorziening bedraagt 15 meter;
- e. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- f. de afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- g. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- h. voor reclame-uitingen gelden aanvullend de volgende specifieke bepalingen:
 - 1. de bouwhoogte van borden en spandoeken bedraagt maximaal 1,5 meter;
 - 2. maximaal 2 borden/ spandoeken van elk maximaal 1,5 m²;
 - 3. maximaal 4 vlaggen van elk maximaal 6 m².

3.2.5 *Bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij in extensiveringsgebied*

In afwijking van het bepaalde onder 3.2 is het niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' die samenvalt met de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' bebouwing ten behoeve van een intensieve veehouderij op te richten.

3.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak*

In afwijking van het bepaalde in 3.2, zijn buiten de aanduiding 'bouwvlak', uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. het betreffen erfafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 1 m;
- b. het betreffen flora- en faunavoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 2 m;
- c. informatievoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 2 m.

3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken:

3.4.1 *Dakhelling*

Van de in 3.2.3 onder f, bepaalde minimale en maximale hellingshoek mag worden afgeweken, zodat er sprake kan zijn van een (gedeeltelijk) platte dakafdekking, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de afwijking is wenselijk vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt;
- b. de karakteristiek van woning en woonomgeving wordt niet onevenredig aangetast.

3.4.2 *Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten bouwvlak*

In afwijking van het bepaalde in 3.2 onder a. kunnen tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak worden toegestaan voor maximaal 6 maanden indien er geen omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden vereist is, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt 4 meter;
- b. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter;
- c. de oppervlakte aan teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak mag maximaal 2 hectare bedragen per bedrijf;
- d. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- e. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

3.4.3 *Het vergroten van bedrijfsgebouwen*

De maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mogen worden vergroot, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale goothoogte van het bedrijfsgebouw 8 meter bedraagt;
- b. de maximale bouwhoogte van het bedrijfsgebouwen 12 meter bedraagt;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- d. er dient sprake te zijn van een bedrijfstechnische en/of bouwtechnische noodzaak;
- e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
- f. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn. Om de aard en de omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen dient advies te worden ingewonnen bij Waterschap de Dommel.

3.4.4 *Het realiseren van een parkeergelegenheid ten dienste van nevenactiviteiten, verbrede landbouw en evenementen*

Het realiseren van een parkeergelegenheid ten dienste van nevenactiviteiten, verbrede landbouw en evenementen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak dient aangetoond te worden dat deze niet binnen het bouwvlak kan worden aangelegd;

- b. er is geen sprake van onevenredige aantasting van landschappelijke, natuurlijke of stedenbouwkundige waarden;
- c. de parkeergelegenheid wordt goed landschappelijk ingepast;
- d. de parkeergelegenheid ten dienste van nevenactiviteiten en verbrede landbouw grenst aan het agrarische bouwvlak;
- e. de parkeergelegenheid ten dienste van evenementen wordt niet meer dan 14 dagen per jaar gebruikt;
- f. de parkeergelegenheid wordt niet verhard. Halfverharding is wel toegestaan;
- g. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn. Om de aard en de omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen dient advies te worden ingewonnen bij Waterschap de Dommel.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. kamperen;
- e. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
- f. het gebruik van gebouwen, behoudens de bedrijfswooning(en), voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid.
- g. een geiten- en/of schapehouderij;
- h. binnen gebouwen mag ten hoogste één bouwlaag worden gebruikt voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels:

3.6.1 Een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in hoofd- en bijgebouwen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit(en) mag in totaal niet meer bedragen dan 100 m² van de bebouwing;
- b. de woonfunctie blijft behouden;
- c. er dient een (bedrijfs)wooning legaal aanwezig te zijn;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. er wordt geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- f. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf is toegestaan;
- g. horeca is niet toegestaan;
- h. de activiteiten mogen geen publieksgericht karakter en geen onevenredig

- verkeersaantrekkende werking hebben;
- i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- j. buitenopslag is niet toegestaan
- k. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- m. de activiteit is milieuhygiënisch aanvaardbaar.

3.6.2 *Nevenactiviteiten*

De volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

- a. bed&breakfastaccommodatie is toegestaan met een maximale oppervlakte van 150 m²;
- b. bij de recreatievoorziening is kleinschalige horeca in de vorm van ondergeschikte horeca toegestaan met een maximale oppervlakte van 50 m²;
- c. statische opslag in de bestaande bedrijfsgebouwen is toegestaan tot maximaal 1000 m²;

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
- 2. het gezamenlijk oppervlak van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot;
- 3. de hierboven genoemde maximaal toegestane oppervlakten zijn cumulatief van aard wat impliceert dat bij cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten, verbrede landbouw dan wel een aan huis gebonden beroepen het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer mag gaan bedragen dan 500 m² tot het maximale aantal m² dat gebruikt wordt ten behoeve van statische opslag tot een maximum van 1000 m². Zorgfuncties zijn van de cumulatie uitgesloten;
- 4. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast/belemmerd;
- 5. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op wegen en paden plaatsvinden;
- 6. alleen nevenactiviteiten die conform het bestemmingsplan voortgezet kunnen worden als vervolgfunctie zijn toegestaan;
- 7. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- 8. er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
- 9. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- 10. de nevenactiviteiten dienen milieuhygiënisch verantwoord te zijn.

3.6.3 *Verbrede landbouw*

De volgende verbrede landbouwactiviteiten zijn toegestaan:

- a. verblijfsrecreatie tot ten hoogste 25 kampeermiddelen is toegestaan mits:
 - 1. deze niet op kortere afstand dan 50 meter van woningen is gelegen;
 - 2. het uitsluitend kampeermiddelen betreft welke gericht zijn op toeristisch kamperen en het geen chalets of stacaravans betreft;
 - 3. het recreatief verblijf uitsluitend plaatsvindt in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen maximaal 3 trekkershutten worden

gerealiseerd, waarbij het aantal kampeermiddelen en trekkershutten tezamen niet meer dan 25 mag bedragen;

- c. bij de recreatievoorziening is kleinschalige horeca in de vorm van ondergeschikte horeca toegestaan met een maximale oppervlakte van 50 m²;
 - d. kleinschalige horeca in de vorm van een boerenterras is toegestaan met een maximale oppervlakte van 250 m² ;
 - e. aan het agrarisch bedrijf verbonden zorgfuncties zijn toegestaan tot maximaal 250 m²;
 - f. aan activiteit gebonden detailhandel is toegestaan tot maximaal 50 m²;
 - g. overige vormen van verbrede landbouw zijn toegestaan tot maximaal 400 m²;
- mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden
- 1. de hierboven genoemde maximaal toegestane oppervlakten zijn cumulatief van aard wat impliceert dat bij cumulatie van meerdere vormen van verbrede landbouw, nevenactiviteiten dan wel een aan huis gebonden beroepen het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer mag gaan bedragen dan 500 m².
Zorgfuncties zijn van de cumulatie uitgesloten;
 - 2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast/belemmerd;
 - 3. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op wegen en paden plaatsvinden;
 - 4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
 - 5. er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
 - 6. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
 - 7. de verbrede landbouw dient milieuhygiënisch verantwoord te zijn.

3.6.4 Tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

Tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Huisvesting in woonunits onder de volgende voorwaarden:
 - 1. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
 - 2. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
 - 3. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
 - 4. de huisvesting vindt plaats in een of meer woonunits, waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 300 m² bedraagt;
 - 5. de bouwhoogte van een woonunit bedraagt niet meer dan 3 meter;
 - 6. de woonunits worden geplaatst binnen het bouwvlak en niet in een bedrijfsgebouw;
 - 7. voorzien is in een doelmatige landschappelijke inpassing;
 - 8. de woonunits worden telkens na tijdelijk gebruik verwijderd;
 - 9. de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van het nachtverblijf mag niet meer dan 10 m² per persoon bedragen.
- b. Huisvesting in stacaravans onder de volgende voorwaarden:
 - 1. een dergelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van opvang van de tijdelijke grote

- arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- 2. voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting ontbreken elders;
- 3. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- 4. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- 5. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
- 6. de huisvesting vindt plaats in een of meer stacaravans, waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 300 m²;
- 7. de bouwhoogte van een stacaravan bedraagt niet meer dan 3 meter;
- 8. stacaravans worden geplaatst ter plaatse van de aanduiding 'bouwmak' en niet in een bedrijfsgebouw;
- 9. er is voorzien in een doelmatige landschappelijke inpassing;
- 10. de stacaravans worden telkens na het tijdelijke gebruik verwijderd;
- 11. de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van het nachtverblijf mag niet meer dan 10 m² per persoon bedragen.
- c. Huisvesting in bedrijfsgebouw onder de volgende voorwaarden:
 - 1. een dergelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
 - 2. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten;
 - 3. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 300 m²;
 - 4. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
 - 5. de huisvesting vindt plaats in een bestaand bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan, met dien verstande dat de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van het nachtverblijf mag niet meer dan 10 m² per persoon bedragen;
 - 6. er is geen sprake van zelfstandige wooneenheden.

3.6.5 *Bewoning als afhankelijke woonruimte*

Bewoning als afhankelijke woonruimte is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- e. er ontstaat geen zelfstandige woning.

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

3.7.1 *Verbod (algemeen)*

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwmak, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, op de gronden bedoeld in dit artikel in ieder geval de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. aanleggen van verhardingen;
- c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
- d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen.

3.7.2 *Verbod (ter plaatse van de aanduidingen)*

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag ter plaatse van de onderstaande aanduiding behalve de in artikel 3.7.1 genoemde werkzaamheden tevens de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a Kleine landschapselementen

In afwijking van de aanhef tevens ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak':

- indrijven, draineren, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten, rooien bomen, planten bomen, omzetten van grasland naar bouwland;
- perceelsindeling wijzigen;
- aanleg teeltondersteunende voorzieningen.

b Cultuurhistorisch vlak

- rooien houtgewas;
- aanleggen houtgewas;
- perceelsindeling wijzigen;
- afgraven.

3.7.3 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 3.7.1 en 3.7.2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.7.4 *Toelaatbaarheid*

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 3.7.1 en 3.7.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. het werken en werkzaamheden van ongeschikte betekenis betreft;
- c. de werken of werkzaamheden hydrologisch neutraal plaatsvinden. Om de aard en omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen dient advies te worden ingewonnen bij Waterschap de Dommel.

3.8 Wijzigingsbevoegdheden

3.8.1 *Vormverandering ten behoeve van een grondgebonden bedrijf*

Het bevoegd gezag is bevoegd een bouwvlak voor een grondgebonden bedrijf te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. vooraf wordt advies ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke adviseur voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
- b. gebouwen mogen niet buiten de aanduiding 'bouwvlak' komen te liggen;
- c. de aanduiding 'bouwvlak' dient voor ten minste 50% dezelfde gronden te blijven omvatten;
- d. op het moment dat een vormverandering plaatsvindt ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen dient een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen gebouwen toegestaan' te worden opgenomen;
- e. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;
 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit);
- f. de uitbreiding is milieuhygiënisch aanvaardbaar ;
- g. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden daardoor niet onevenredig aangetast;
- h. voor het veranderen van de vorm van het bouwvlak met een oppervlakte van meer dan 250 m² geldt dat de ontwikkeling hydrologisch neutraal plaats vindt. Om de aard en de omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen dient advies te worden ingewonnen bij Waterschap de Dommel.

3.8.2 *Vergroting bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden bedrijf*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak voor een grondgebonden bedrijf te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. vooraf wordt advies ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot met 15%, of tot een omvang van 2,5 hectare als de aanduiding 'bouwvlak' na toepassing van dit

uitbreidingspercentage kleiner zou zijn; in afwijking hiervan geldt voor grondgebonden agrarische bedrijven waar vee wordt gehouden, dat vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een omvang van maximaal 1,5 ha;

- c. op het moment dat een vergroting plaatsvindt ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen dient een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen gebouwen toegestaan' te worden opgenomen;
- d. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;
 - 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
 - 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - 4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 - 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit);
- e. de uitbreiding is milieuhygiënisch aanvaardbaar;
- f. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden daardoor niet onevenredig aangetast;
- g. voor het vergroten van het bouwvlak met een oppervlakte van meer dan 250 m² geldt dat de ontwikkeling hydrologisch neutraal dient plaats te vinden. Om de aard en de omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen dient advies te worden ingewonnen bij Waterschap de Dommel.

3.8.3 *Differentiatievlak voeropslag bij grondgebonden agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde bij een grondgebonden agrarisch bedrijf, waar vee wordt gehouden, buiten het bouwvlak een differentiatievlak op te nemen en ter plaatse van dat differentiatievlak voerplaten voor voeropslag toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. deze wijziging kan niet worden toegepast voorzover het oprichten van voerplaten past binnen een bouwvlak dat ingevolge de wijzigingsbevoegdheid in 3.8.2 kan worden vergroot;
- b. het oprichten van voerplaten buiten het bouwvlak is noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering;
- c. het differentiatievlak wordt opgenomen aansluitend aan het bouwvlak.

3.8.4 *Verwijderen aanduiding 'intensieve veehouderij'*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' deze aanduiding te verwijderen indien geen omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een intensieve veehouderij aanwezig is.

3.8.5 *Wijzigen naar Agrarisch - Paardenhouderij tbv vergroten bouwvlak paardenhouderij*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in 'Agrarisch - Paardenhouderij' teneinde een bij de vaststelling van dit bestemmingsvlak als 'Agrarisch - Paardenhouderij' bestemd bouwvlak te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. vooraf wordt advies ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot tot een omvang van 1,5 hectare;
- c. de vergroting mag niet ten behoeve van publieksaantrekkende functies worden aangewend;
- d. er dienen zich geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard voor te doen;
- e. voor het vergroten van het bouwvlak met een oppervlakte van meer dan 250 m² geldt dat de ontwikkeling hydrologisch neutraal dient plaats te vinden. Om de aard en de omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen dient advies te worden ingewonnen bij Waterschap de Dommel;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;
 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).

3.8.6 *Wijzigen bestemming Agrarisch ten behoeve van Wonen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming met een bouwvlak en bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming Wonen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik niet meer rendabel is;
- b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- c. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
- d. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch

- verantwoord woon- en leefklimaat;
- e. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden daardoor niet onevenredig aangetast;
 - f. vrijstaande (bij)gebouwen moeten worden afgebroken tot een oppervlakte welke per woning maximaal is toegestaan, te weten 150 m²;
 - g. hergebruik van gebouwen ten behoeve van statische opslag in de vorm van een bedrijf aan huis is toegestaan tot maximaal tot 1000 m²;
 - h. ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezige surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 150 m² wordt verhoogd mits de bebouwing, welke niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, wordt gesloopt. Bij de sloop van de eerste 75% van de bestaande legale bebouwing mag 200 m² aan bijgebouwen behouden blijven. Bij de sloop van iedere volgende 10% mag de oppervlakte worden verhoogd tot 300 m²;
 - 2. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bijgebouwen;
 - 3. cultuurhistorische waardevolle objecten mogen niet worden gesloopt;
 - i. de oppervlakte van het bouwvlak dient te worden verkleind ten behoeve van de wijziging naar Wonen;
 - j. de overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende (gebiedsgerichte) bestemmingen.

3.8.7 *Wijzigen bestemming ten behoeve van Recreatie*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming met een bouwvlak te wijzigen in de bestemming Recreatie ten behoeve van een vakantieboerderij alsmede voor het gebruik voor verblijfsrecreatie in (delen van) de bedrijfsgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. eventuele verbouwingen, die voor de nieuwe functie nodig zijn, dienen binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
- b. in geval van appartementenverhuur binnen de boerderij geldt dat er maximaal 10 appartementen gerealiseerd mogen worden, die ieder een maximale inhoud mogen hebben van 200 m³;
- c. de appartementen mogen voor maximaal vier aaneengesloten weken worden verhuurd;
- d. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- e. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;
 - 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
 - 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige

verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;

4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit);
- g. het initiatief moet passen binnen de draagkracht van het gebied;
- h. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- j. er vindt geen beperking plaats van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. de functiewijziging mag slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
- l. buitenopslag is niet toegestaan;
- m. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden daardoor niet onevenredig aangetast.
- n. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een recreatiebedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- o. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- p. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- q. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit ondergeschikt en ondersteunend is aan de hoofdactiviteit en geen grotere vloeroppervlakte heeft dan 200 m²;
- r. er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- s. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie.

3.8.8 *Wijzigen bestemming in bestemming Bedrijf*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming met een bouwvlak te wijzigen in de bestemming Bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende typen bedrijven:
 1. agrarisch-technische hulpbedrijven tot een maximale oppervlakte van 1250 m² (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning);
 2. agrarisch verwante bedrijven tot een maximale oppervlakte van 400 m² (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning) tot maximaal categorie 1 en 2 zoals opgenomen in Bijlage 7 Lijst van bedrijfsactiviteiten;
 3. verhuur van ruimten aan derden ten behoeve van statische opslag en/of hobbyruimte tot 1000 m² is toegestaan;
 4. een hoveniersbedrijf tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
- b. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- c. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
- d. de nieuwe functies hebben slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking en dienen aan te sluiten bij het landelijke karakter;
- e. voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een grotere oppervlakte dan volgens de specifieke functie zijn toegestaan, moeten worden gesloopt;
- f. buitenopslag is niet toegestaan;
- g. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering als ondergeschikte nevenactiviteit;

- h. het bedrijf dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- i. de agrarische bedrijvigheid wordt beëindigd;
- j. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;
 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit);
- k. er vindt geen beperking plaats van de omliggende agrarische bedrijven;
- l. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden daardoor niet onevenredig aangetast;
- m. de bedrijven hebben niet meegedaan met de RBV-regeling of Ruimte voor Ruimte regeling;
- n. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan:
 1. voor agrarisch verwante en agrarisch-technische hulpbedrijven: 1,5 ha;
 2. voor niet-agrarische bedrijven: 5000 m²;
- o. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- p. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- q. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- r. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit ondergeschikt en ondersteunend is aan de hoofdactiviteit en geen grotere vloeroppervlakte heeft dan 200 m²;
- s. er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- t. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie.

3.8.9 Omschakeling van een vrijkomend agrarisch bedrijf naar Agrarisch – Paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvlak van een vrijkomend agrarisch bedrijf te wijzigen in de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het hergebruik beperkt zich tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie. Bij gebleken noodzaak kan de voormalige agrarische bedrijfslocatie worden uitgebreid tot een maximum van 1,5 hectare;
- b. paardenbakken zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan;

- c. er vindt geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaats;
- d. de omschakeling is milieuhygiënisch aanvaardbaar;
- e. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden daardoor niet onevenredig aangetast;
- f. er wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing;
- g. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn. Om de aard en de omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen dient advies te worden ingewonnen bij Waterschap de Dommel.

3.8.10 Wijzigen bestemming naar bestemming Natuur of Bos of Water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming Natuur, Bos en/of Water, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de agrarische bedrijvigheid is beëindigd;
- b. natuurontwikkeling zal plaatsvinden;
- c. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft.

3.8.11 Wijzigen toevoegen en verwijderen aanduiding "kleine landschapselementen"

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen teneinde de aanduiding "kleine landschapselementen" op te nemen, ter bescherming van deze aangelegde of toekomstig aan te leggen landschapselementen, dan wel de aanduiding "kleine landschapselementen" te verwijderen, indien de landschappelijke waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast.

3.8.12 Wijzigen bestemming in bestemming Maatschappelijk ten behoeve van uitbreiding begraafplaats

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'begraafplaats' ten behoeve van de uitbreiding van de aangrenzende begraafplaats, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen beperking plaats van de omliggende agrarische bedrijven;
- b. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden daardoor niet onevenredig aangetast;
- c. het oprichten van gebouwen is op de betreffende gronden niet toegestaan.

3.8.13 Wijzigen bestemming naar bestemming Maatschappelijk of Recreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' of 'Recreatie', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de uiterlijke verschijningsvorm van het pand Hoogeind 37a dient behouden te blijven;
- b. het pand Hoogeind 37a mag niet worden uitgebreid;
- c. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;

2. Verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
 3. Ontstening: met het initiatief wordt bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt. Zo dienen de bijgebouwen op het perceel tot maximaal 75 m² te worden gesloopt en mag de oppervlakte van het hoofdgebouw niet worden vergroot;
 4. Bebouwing: de bebouwing dient passend te zijn bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
- d. het initiatief moet passen binnen de draagkracht van het gebied;
 - e. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
 - f. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse van het wijzigingsgebied;
 - g. er vindt geen beperking plaats van de omliggende agrarische bedrijven;
 - h. de functiewijziging mag slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
 - i. buitenopslag is niet toegestaan;
 - j. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast;
 - k. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - l. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit ondergeschikt en ondersteunend is aan de hoofdactiviteit;
 - m. het toevoegen van een woning is niet toegestaan;
 - n. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie.

3.8.14 Wijziging ten behoeve van sloop/bonus-regeling Hoogeind 37a

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' zodanig te wijzigen, dat nieuwbouw van agrarische bijgebouwen met een totale bebouwde oppervlakte van maximaal 195 m² kan worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwbouw van agrarische bijgebouwen kan uitsluitend worden toegestaan indien alle op het perceel aan Hoogeind 37a aanwezige bouwwerken (gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde) zijn gesloopt;
- b. de maximale goothoogte en bouwhoogte van de nieuw te bouwen agrarische bijgebouwen bedragen 3,2 meter respectievelijk 4,5 meter;
- c. de nieuw te bouwen agrarische bijgebouwen dienen te worden gesitueerd binnen het als 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' aangeduid gebied;
- d. de op de verbeelding opgenomen aanduidingen binnen het perceel Hoogeind 37a (te weten 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatige opslag' en 'specifieke bouwaanduiding - agrarische bijgebouwen') worden verwijderd;
- e. er vindt geen beperking plaats van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. buitenopslag is niet toegestaan;
- g. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast.

3.8.15 *Wijziging bestemming ten behoeve van recreatieve doeleinden*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 3' te wijzigen in de bestemming Recreatie ten behoeve van dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve doeleinden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar dan wel niet wenselijk is;
- b. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
- c. het bouwvlak ten behoeve van het agrarisch bedrijf komt geheel te vervallen;
- d. de (nieuw te realiseren) bebouwing dient geconcentreerd te worden;
- e. het initiatief moet passen binnen de draagkracht van het gebied;
- f. de totale omvang van het bestemmingsvlak van de beoogde ontwikkeling bedraagt ten hoogste 5.000 m²;
- g. aan wordt getoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de toegestane omvang van 5.000 m²;
- h. de beoogde activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling;
- i. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- j. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- k. er vindt geen beperking plaats van de omliggende agrarische bedrijven;
- l. de functiewijziging mag slechts een dusdanige verkeersaantrekkende werking hebben welke past bij de ontsluitingssituatie ter plaatse;
- m. buitenopslag is niet toegestaan;
- n. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden door de ontwikkeling niet onevenredig aangetast;
- o. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een recreatiebedrijf, behorend tot milieucategorie 3 of hoger;
- p. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- q. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- r. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit ondergeschikt en ondersteunend is aan de hoofdactiviteit en geen grotere vloeroppervlakte heeft dan 200 m²;
- s. er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- t. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- u. horeca is enkel toegestaan indien dit kleinschalige horeca betreft;
- v. bij de ontwikkeling dient het landelijke karakter van het gehucht rond Hoogeind niet aangetast te worden;
- w. een ontwikkeling op de driehoek aan de overzijde van het pand Hoogeind 33, mag niet leiden tot een ongewenste verdichting; de driehoek dient zoveel mogelijk open te blijven. Indien op deze locatie bebouwing wordt gerealiseerd dient deze meer oostelijk gerealiseerd te worden, dus niet ter plaatse van de huidige bebouwing;
- x. voorzover de gronden gelegen zijn in de aanduiding 'groenblauwe mantel' dient de ruimtelijke ontwikkeling een positieve bijdrage te leveren aan het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Dit betekent in ieder geval dat op deze locatie geen

- gebouwen mogen worden opgericht;
- y. aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 - a. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).

Artikel 4 Agrarisch - Paardenhouderij

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - Paardenhouderij aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. stalling, africhting of het fokken van paarden of een combinatie daarvan;
- b. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. ter plaatse waar een bedrijfswoning is toegestaan voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in hoofdgebouwen, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 75 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kleine landschapselementen', tevens kleine landschapselementen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. evenementen;

met de daarbij behorende:

- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. infrastructurele voorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. waterlopen en waterpartijen.

4.2 Bouwregels

Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paardenbakken, stapmolens, lichtmasten en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht.

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

- a. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 6 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 10 meter;
- c. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;
- d. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

4.2.2 Bedrijfswoningen

- a. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- b. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt 5,5 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt 10 meter;
- d. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning;
- e. de woning dient te worden afgedekt met een kap waarvan de hellingshoek minimaal 30° en maximaal 60° mag bedragen;
- f. bij de bedrijfswoning zijn bijgebouwen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m²;
- g. de maximale goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedragen 3,2 meter respectievelijk 4,5 meter;
- h. de afstand van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot de bouwperceelsgrens bedraagt

ten minste 3 meter;

- i. de minimale afstand van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

4.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter, met uitzondering van het bepaalde in sub b, c, d, e en f;
- b. de maximale bouwhoogte van silo's bedraagt 15 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van een kleinschalige windenergievoorziening bedraagt 15 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- e. de maximale bouwhoogte van een stapmolen bedraagt 3 meter;
- f. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 6 meter;
- g. de afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- h. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- i. voor reclame-uitingen gelden aanvullend de volgende specifieke bepalingen:
 - 1. de bouwhoogte van borden en spandoeken bedraagt maximaal 1,5 meter;
 - 2. maximaal 2 borden/ spandoeken van elk maximaal 1,5 m²;
 - 3. maximaal 4 vlaggen van elk maximaal 6 m².

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken:

4.4.1 *Dakhelling*

Van de in 4.2.2 onder e bepaalde minimale en maximale hellingshoek mag worden afgeweken, zodat er sprake kan zijn van een (gedeeltelijk) platte dakafdekking, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de afwijking is wenselijk vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt;
- b. de karakteristiek van woning en woonomgeving wordt niet onevenredig aangetast.

4.4.2 Het vergroten van bedrijfsgebouwen

De maximale goot - en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mogen worden vergroot, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale goothoogte van het bedrijfsgebouw bedraagt 8 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van het bedrijfsgebouwen bedraagt 12 meter;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. er dient sprake te zijn van een bedrijfstechnische en/of bouwtechnische noodzaak;
- e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
- f. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn. Om de aard en de omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen dient advies te worden ingewonnen bij Waterschap de Dommel.

4.4.3 Het realiseren van een parkeergelegenheid ten dienste van nevenactiviteiten, verbrede landbouw en evenementen

Het realiseren van een parkeergelegenheid ten dienste van nevenactiviteiten, verbrede landbouw en evenementen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak dient te worden aangetoond dat deze niet binnen het bouwvlak kan worden aangelegd;
- b. er is geen sprake van onevenredige aantasting van landschappelijke, natuurlijke of stedenbouwkundige waarden;
- c. de parkeergelegenheid wordt goed landschappelijk ingepast;
- d. de parkeergelegenheid ten dienste van nevenactiviteiten en verbrede landbouw grenst aan het agrarische bouwvlak;
- e. de parkeergelegenheid ten dienste van evenementen wordt niet meer dan 14 dagen per jaar gebruikt;
- f. de parkeergelegenheid wordt niet verhard. Halfverharding is wel toegestaan;
- g. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn. Om de aard en de omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen dient advies te worden ingewonnen bij Waterschap de Dommel.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. kamperen;
- e. manege;
- f. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
- g. paardenbak buiten het bouwvlak;
- h. het gebruik van gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- i. het gebruik van meer dan één bouwlaag binnen gebouwen voor het houden van dieren,

met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken:

4.6.1 Een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in hoofd- en bijgebouwen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit(en) mag in totaal niet meer bedragen dan 100 m² van de bebouwing;
- b. de woonfunctie blijft behouden;
- c. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. er wordt geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- f. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf is toegestaan;
- g. horeca is niet toegestaan;
- h. de activiteiten mogen geen publieksgericht karakter en geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
- i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- j. buitenopslag is niet toegestaan
- k. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- m. de activiteit is milieuhygiënisch aanvaardbaar.

4.6.2 Nevenactiviteiten

De volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

- a. bed&breakfastaccommodatie is toegestaan met een maximale oppervlakte van 150 m²;
- b. bij de recreatievoorziening is kleinschalige horeca in de vorm van ondergeschikte horeca toegestaan met een maximale oppervlakte van 50 m²;
- c. statische opslag in de bestaande bedrijfsgebouwen is toegestaan tot maximaal 1000 m²;

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig;
2. het gezamenlijk oppervlak van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot;
3. de hierboven genoemde maximaal toegestane oppervlakten zijn cumulatief van aard wat impliceert dat bij cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten dan wel een aan huis gebonden beroepen het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer mag gaan bedragen dan 500 m² dan wel 1000 m² indien sprake is van statische opslag. Zorgfuncties zijn van de cumulatie uitgesloten;
4. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast/belemmerd;

5. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op wegen en paden plaatsvinden;
6. alleen nevenactiviteiten die conform het bestemmingsplan voortgezet kunnen worden als vervolgfunctie zijn toegestaan;
7. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
8. er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
9. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
10. de nevenactiviteiten dienen milieuhygiënisch verantwoord te zijn.

4.6.3 *Verbrede landbouw*

De volgende verbrede landbouwactiviteiten zijn toegestaan:

- a. verblijfsrecreatie tot ten hoogste 25 kampeermiddelen is toegestaan mits:
 1. deze niet op kortere afstand dan 50 meter van woningen is gelegen;
 2. het uitsluitend kampeermiddelen betreft welke gericht zijn op toeristisch kamperen en het geen chalets of stacaravans betreft;
 3. het recreatief verblijf uitsluitend plaatsvindt in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen maximaal 3 trekkershutten worden gerealiseerd, waarbij het aantal kampeermiddelen en trekkershutten tezamen niet meer dan 25 mag bedragen;
- c. bij de recreatievoorziening is kleinschalige horeca in de vorm van ondergeschikte horeca toegestaan met een maximale oppervlakte van 50 m²;
- d. kleinschalige horeca in de vorm van een boerenterras is toegestaan met een maximale oppervlakte van 250 m²;
- e. aan het agrarisch bedrijf verbonden zorgfuncties zijn toegestaan tot maximaal 250 m²;
- f. aan activiteit gebonden detailhandel is toegestaan tot maximaal 50 m²;
- g. overige vormen van verbrede landbouw zijn toegestaan tot maximaal 400 m²; mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden
 1. de hierboven genoemde maximaal toegestane oppervlakten zijn cumulatief van aard wat impliceert dat bij cumulatie van meerdere vormen van verbrede landbouw dan wel een aan huis gebonden beroepen het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer mag gaan bedragen dan 500 m². Zorgfuncties zijn van de cumulatie uitgesloten;
 2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast/belemmerd;
 3. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op wegen en paden plaatsvinden;
 4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast;
 5. er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
 6. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
 7. de verbrede landbouw dient milieuhygiënisch verantwoord te zijn.

4.6.4 *Bewoning als afhankelijke woonruimte*

Bewoning als afhankelijke woonruimte is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- e. er ontstaat geen zelfstandige woning.

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

4.7.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'kleine landschapselementen' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a Kleine landschapselementen

- a. indrijven, draineren, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- b. onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- c. opplanten, rooien bomen, planten bomen, omzetten van grasland naar bouwland;
- d. perceelsindeling wijzigen;
- e. aanleg teeltondersteunende voorzieningen.

4.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 4.7.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.7.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 4.7.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. het werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis betreft.

4.8 Wijzigingsbevoegdheden

4.8.1 Vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak voor een paardenhouderij te van vorm te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt vooraf advies ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
- b. vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- c. gebouwen mogen niet buiten de aanduiding 'bouwvlak' komen te liggen;

- d. de aanduiding 'bouwvlak' dient voor ten minste 50% dezelfde gronden te blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
- e. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;
 - 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
 - 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - 4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 - 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit);
- f. de verandering is milieuhygiënisch aanvaardbaar;
- g. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden daardoor niet onevenredig aangetast;
- h. voor het veranderen van de vorm van het bouwvlak met een oppervlakte van meer dan 250 m² geldt dat de ontwikkeling hydrologisch neutraal plaats vindt. Om de aard en de omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen dient advies te worden ingewonnen bij Waterschap de Dommel.

4.8.2 Omschakeling van Agrarisch - Paardenhouderij naar grondgebonden agrarisch bedrijf

Het omschakelen van een vrijkomende paardenhouderij naar de bestemming Agrarisch - Kernrand ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf is mogelijk, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. vooraf wordt advies ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
- b. de noodzaak van de omschakeling is middels een ondernemingsplan aangetoond;
- c. er dienen zich geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard voor te doen;
- d. er wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing.

4.8.3 Wijzigen bestemming Agrarisch - Paardenhouderij in bestemming Bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij met een bouwvlak te wijzigen in de bestemming Bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende typen bedrijven:
 - 1. agrarisch-technische hulpbedrijven tot een maximale oppervlakte van 1250 m² (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning);

2. agrarisch verwante bedrijven tot een maximale oppervlakte van 400 m² (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning) tot maximaal categorie 1 en 2 zoals opgenomen in Bijlage 7 Lijst van bedrijfsactiviteiten;
3. verhuur van ruimten aan derden ten behoeve van statische opslag en/of hobbyruimte tot 1000 m² is toegestaan;
4. een hoveniersbedrijf tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
- b. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- c. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
- d. de nieuwe functies hebben slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking en dienen aan te sluiten bij het landelijke karakter;
- e. voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een grotere oppervlakte dan volgens de specifieke functie zijn toegestaan, moeten worden gesloopt;
- f. het bedrijf dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- g. de agrarische bedrijvigheid wordt beëindigd;
- h. buitenopslag is niet toegestaan;
- i. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering als ondergeschikte nevenactiviteit;
- j. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;
 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
- k. er vindt geen beperking plaats van de omliggende agrarische bedrijven;
- l. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden daardoor niet onevenredig aangetast.
- m. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan:
 1. voor agrarisch verwante en agrarisch-technische hulpbedrijven: 1,5 ha;
 2. voor niet-agrarische bedrijven: 5000 m²;
- n. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- o. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- p. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- q. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit ondergeschikt en ondersteunend is aan de hoofdactiviteit en geen grotere vloeroppervlakte heeft dan 200 m²;
- r. er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;

- s. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie.

4.8.4 Wijzigen bestemming Agrarisch - Paardenhouderij ten behoeve van Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij met een bouwvlak en bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming Wonen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik niet meer rendabel is;
- b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- c. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
- d. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- e. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden daardoor niet onevenredig aangetast;
- f. vrijstaande (bij)gebouwen moeten worden afgebroken tot een oppervlakte welke per woning maximaal is toegestaan, te weten 80 m²;
- g. hergebruik van gebouwen ten behoeve van statische opslag in de vorm van een bedrijf aan huis is toegestaan tot maximaal tot 1000 m²;
- h. ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezige surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 150 m² wordt verhoogd mits de bebouwing, welke niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, wordt gesloopt. Bij de sloop van de eerste 75% van de bestaande legale bebouwing mag 200 m² aan bijgebouwen behouden blijven. Bij de sloop van iedere volgende 10% mag de oppervlakte worden verhoogd tot 300 m²;
 - 2. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bijgebouwen;
 - 3. cultuurhistorische waardevolle objecten mogen niet worden gesloopt;
- i. de oppervlakte van het bouwvlak dient te worden verkleind ten behoeve van de wijziging naar Wonen;
- j. de overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende (gebiedsgerichte) bestemmingen.

4.8.5 Wijzigen bestemming Agrarisch - Paardenhouderij ten behoeve van Recreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij met een bouwvlak te wijzigen in de bestemming Recreatie ten behoeve van een vakantieboerderij alsmede voor het gebruik voor verblijfsrecreatie in (delen van) de bedrijfsgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. eventuele verbouwingen, die voor de nieuwe functie nodig zijn, dienen binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd worden;
- b. in geval van appartementenverhuur binnen de boerderij geldt dat er maximaal 10 appartementen gerealiseerd mogen worden, die ieder een maximale inhoud mogen hebben van 200 m³;
- c. de appartementen mogen voor maximaal vier aaneengesloten weken worden verhuurd;

- d. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- e. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;
 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit);
- g. het initiatief moet passen binnen de draagkracht van het gebied;
- h. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- j. er vindt geen beperking plaats van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. de functiewijziging mag slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
- l. buitenopslag is niet toegestaan;
- m. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden daardoor niet onevenredig aangetast.
- n. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- o. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- p. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- q. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit ondergeschikt en ondersteunend is aan de hoofdactiviteit en geen grotere vloeroppervlakte heeft dan 200 m²;
- r. er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- s. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- t. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een grootschalige voorziening, waaronder wordt verstaan een voorziening waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt.

4.8.6 Wijzigen bestemming Agrarisch - Paardenhouderij naar bestemming Natuur of Bos of Water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij te wijzigen in de bestemming Natuur, Bos en/of Water, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de agrarische bedrijvigheid is beëindigd;
- b. natuurontwikkeling zal plaatsvinden;
- c. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een constructiewerkplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiewerkplaats' en uitsluitend in een gesloten gebouw;
- b. een loonwerkbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonwerkbedrijf';
- c. een melktransportbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - melktransportbedrijf';
- d. een molen in de vorm van een maalderij, met daarbij ondersteunend een museum, bakkerij en bij de bakkerij behorende lunchroom, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - molen';
- e. een caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' en uitsluitend binnen de bestaande bebouwing;
- f. maximaal één bedrijfswoning per bestemmingsvlak;
- g. ter plaatse waar een bedrijfswoning is toegestaan voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in hoofdgebouwen, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 75 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'kleine landschapselementen', tevens kleine landschapselementen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' strekt de bestemming mede tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden, te weten de groenblauwe mantel;

met de daarbijbehorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. parkeervoorzieningen,
- l. groenvoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Indien in een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan mogen gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht.

5.2.1 Bedrijfsgebouwen

- a. de maximale oppervlakte aan bebouwing mag niet meer bedragen dan de bestaande bebouwde oppervlakte;
- b. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 6 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 10 meter, tenzij anders is aangegeven;
- d. afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter;
- e. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

5.2.2 *Bedrijfswoningen*

- a. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- b. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt 5,5 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt 10 meter;
- d. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning en de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen;
- e. de woning dient te worden afgedekt met een kap waarvan de hellingshoek minimaal 30° en maximaal 60° mag bedragen;
- f. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter;
- g. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter, met uitzondering van het bepaalde in sub b en c;
- b. de maximale bouwhoogte van een kleinschalige windenergievoorziening bedraagt 15 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- d. de afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- e. de afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- f. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- g. voor reclame-uitingen gelden aanvullend de volgende specifieke bepalingen:
 - 1. de bouwhoogte van borden en spandoeken bedraagt maximaal 1,5 meter;
 - 2. maximaal 2 borden/ spandoeken van elk maximaal 1,5 m²;
 - 3. maximaal 4 vlaggen van elk maximaal 6 m².

5.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Dakhelling

Van de in 5.2.2 onder e bepaalde minimale en maximale hellingshoek mag worden afgeweken, zodat er sprake kan zijn van een (gedeeltelijk) platte dakafdekking, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de afwijking is wenselijk vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt;
- b. de karakteristiek van woning en woonomgeving wordt niet onevenredig aangetast.

5.4.2 Omgevingsvergunning t.b.v. uitbreiding oppervlakte bedrijfsbebouwing

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder a teneinde de bestaande oppervlakte bedrijfsbebouwing – binnen de planperiode - te kunnen vergroten met maximaal 15%, indien:

- a. zorg wordt gedragen voor voldoende landschappelijke inpassing;
- b. de (situering van de) uitbreiding geen onevenredige afbreuk doet aan de in de directe omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m²;
- d. er is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- e. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- f. de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag (zuinig ruimtegebruik);
- g. ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' geldt dat de ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- h. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van in de in de directe omgeving voorkomende waarden;
- i. voor het vergroten van de bestaande oppervlakte van de bedrijfsbebouwing met meer dan 250 m² geldt dat de ontwikkeling hydrologisch neutraal plaats vindt. Om de aard en de omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen dient advies te worden ingewonnen bij Waterschap de Dommel;
- j. de vergroting is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling'.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. wonen, behoudens in een bedrijfswoning als bedoeld in 5.1 sub f;
- b. detailhandel;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- d. seksinrichtingen;
- e. kamperen;
- f. opslag van goederen en materialen buiten de bebouwing, voorzover gesitueerd voor de voorgevel van het dichtst bij de openbare weg gelegen gebouw;
- g. gebruik van inrichtingen zoals aangewezen in artikel 2.1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Besluit van 29 april 2008, Staatsblad 160).

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken:

5.6.1 Een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in hoofd- en bijgebouwen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit(en) mag in totaal niet meer bedragen dan 100 m² van de bebouwing;
- b. de woonfunctie blijft behouden;
- c. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. er wordt geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- f. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf is toegestaan;
- g. horeca is niet toegestaan;
- h. de activiteiten mogen geen publieksgericht karakter en geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
- i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- j. buitenopslag is niet toegestaan;
- k. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- m. de activiteit milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

5.6.2 Bewoning als afhankelijke woonruimte

Bewoning als afhankelijke woonruimte is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- e. er ontstaat geen zelfstandige woning.

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

5.7.1 Verbod (algemeen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, gehoord de waterbeheerder, op de gronden bedoeld in dit artikel in ieder geval de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband

houdende werkzaamheden.

5.7.2 Verbod (ter plaatse van de aanduidingen)

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag ter plaatse van onderstaande aanduiding behalve de in artikel 5.7.1 genoemde werkzaamheden tevens de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a Kleine landschapselementen

In afwijking van de aanhef tevens ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak':

- indrijven, draineren, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten, rooien bomen, planten bomen, omzetten van grasland naar bouwland;
- perceelsindeling wijzigen;

b Groenblauwe mantel

- dempen van poelen, sloten en greppels.

5.7.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 5.7.1 en 5.7.2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.7.4 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 5.7.1 en 5.7.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. het werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis betreft.

5.8 Wijzigingsbevoegdheden

5.8.1 Een andere vorm van bedrijf

Het wijzigen van de aanduiding binnen de bestemming Bedrijf ten behoeve van een ander type bedrijf is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd;
- b. de bedrijven mogen uitsluitend worden gewijzigd in bedrijven zoals opgenomen in Bijlage 1 Lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten, mits dit maximaal categorie 1 en 2 bedrijven betreffen;
- c. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente

goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;

2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit);
- d. bestaande natuur- en/of landschappelijke waarden mogen niet in onevenredige mate worden aangetast;
 - e. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
 - f. buitenopslag is niet toegestaan;
 - g. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte nevenactiviteiten;
 - h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking mag niet worden vergroot en de parkeerbehoefte dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden;
 - i. nieuwe bebouwing is niet toegestaan;
 - j. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn. Om de aard en de omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen dient advies te worden ingewonnen bij Waterschap de Dommel;
 - k. indien het bedrijf niet een bedrijf in milieucategorie 3 of hoger is, mag de beoogde ontwikkeling er niet toe leiden dat een bedrijf behorend tot de milieucategorie 3 of hoger ontstaat;
 - l. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - m. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - n. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit ondergeschikt en ondersteunend is aan de hoofdactiviteit en geen grotere vloeroppervlakte heeft dan 200 m²;
 - o. ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' gaat de ontwikkeling gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;
 - p. buiten de aanduiding 'groenblauwe mantel' draagt de ontwikkeling bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
 - q. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een grootschalige voorziening, waaronder wordt verstaan een voorziening waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt.

5.8.2 Wijzigen bestemming Bedrijf naar Recreatie

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming Bedrijf te wijzigen in de bestemming Recreatie ten behoeve van een verblijfsrecreatie mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. eventuele verbouwingen, die voor de nieuwe functie nodig zijn, dienen binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd worden;

- b. in geval van appartementenverhuur geldt dat er maximaal 10 appartementen gerealiseerd mogen worden, die ieder een maximale inhoud mogen hebben van 200 m³;
- c. de appartementen mogen voor maximaal vier aaneengesloten weken worden verhuurd;
- d. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;
 - 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
 - 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - 4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 - 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit);
- e. het initiatief moet passen binnen de draagkracht van het gebied;
- f. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- g. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bestemmingsvlak;
- h. er vindt geen beperking plaats van de omliggende agrarische bedrijven;
- i. de functiewijziging mag slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
- j. buitenopslag is niet toegestaan;
- k. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden daardoor niet onevenredig aangetast.
- l. ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' leidt de ontwikkeling niet tot een bebouwde oppervlakte van meer dan 1,5 ha;
- m. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- n. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- o. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- p. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit ondergeschikt en ondersteunend is aan de hoofdactiviteit en geen grotere vloeroppervlakte heeft dan 200 m²;
- q. er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' gaat de ontwikkeling gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;
- s. buiten de aanduiding 'groenblauwe mantel' draagt de ontwikkeling bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;

- t. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een grootschalige voorziening, waaronder wordt verstaan een voorziening waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt.

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- b. erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen,
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Indien in een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwwak' is opgenomen, dan mogen gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak' worden opgericht.

6.2.1 Maatvoering nutsvoorziening

De nutsvoorziening is toegestaan in maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte en met de bestaande oppervlakte als maximum.

6.2.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter, met uitzondering van het bepaalde in sub b en c;
- b. de maximale bouwhoogte van een kleinschalige windenergievoorziening bedraagt 15 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van goederen en materialen buiten de bebouwing;
- b. gebruik van inrichtingen zoals aangewezen in artikel 2.1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Besluit van 29 april 2008, Staatsblad 160).

Artikel 7 Bos

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding en ontwikkeling van bos met de daarop afgestemde bosbouw;
- b. instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'meanderzone' wordt een A-watgang in stand gehouden. Meandering van deze A-watgang en natuurontwikkeling is binnen deze bestemming toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch vlak', strekt de bestemming mede tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is het gebruik van gronden ten behoeve van parkeren toegestaan;
- g. paardenbak voor hobbymatig privégebruik, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - paardenbak' met de bestaande maatvoering van de voorzieningen en bouwwerken als maximum.

met daaraan ondergeschikt:

- h. extensief recreatief medegebruik;
- i. informatievoorzieningen;
- j. flora- en faunavoorzieningen;
- k. voorzieningen ten behoeve van natuurspelen uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 7.4.2.;

met de daarbij behorende

- l. infrastructurele voorzieningen;
- m. voorzieningen van algemeen nut.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 2 meter, met uitzondering van het bepaalde in sub c en d;
- b. nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- c. flora- en faunavoorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 2 m;
- d. informatievoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 2 m.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;

- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken:

7.4.1 Observatiehutten

Het bouwen van observatiehutten is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale goothoogte van observatiehutten bedraagt 3,5 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van observatiehutten bedraagt 5 meter;
- c. de maximale oppervlakte van de observatiehutten bedraagt 50 m²;
- d. de oppervlakte van het perceel dient minimaal 150 hectare te bedragen om één observatiehut op te mogen richten;
- e. aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid/oversterking.

7.4.2 Natuurspelen

Het bouwen van voorzieningen ten behoeve van natuurspelen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt 10 m;
- b. de maximale oppervlakte bedraagt 25 m²;
- c. aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

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

7.6.1 Verbod (algemeen)

Het is verboden op of in de gronden bedoeld in dit artikel, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. aanleggen van verhardingen;
- c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
- d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen, voorzover het gronden betreft gelegen buiten de aanduiding 'parkeerterrein'.

7.6.2 Verbod (ter plaatse van de aanduidingen)

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag ter plaatse van de onderstaande aanduiding, behalve de in artikel 7.6.1 genoemde werkzaamheden, tevens de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a Cultuurhistorisch vlak

- rooien houtgewas;
- aanleggen houtgewas;
- perceelsindeling wijzigen.

7.6.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 7.6.1 en 7.6.2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.6.4 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 7.6.1 en 7.6.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. het werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis betreft dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
- c. de werken of werkzaamheden hydrologisch neutraal plaatsvinden. Om de aard en omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen dient advies te worden ingewonnen bij Waterschap de Dommel.

7.7 Wijzigingsbevoegdheden

7.7.1 Wijzigen bestemming Bos naar bestemming Natuur of Water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Bos te wijzigen in de bestemming Natuur en/of Water mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ecologische meerwaarde wordt aangetoond;
- b. er zal natuurontwikkeling plaatsvinden;
- c. er wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- b. een scouting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - scouting';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kleine landschapselementen', tevens kleine landschapselementen;

met de daarbijbehorende:

- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Indien in een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan mogen gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht.

8.2.1 Bedrijfsgebouwen

- a. de maximale oppervlakte aan bebouwing zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' mag niet worden overschreden; indien geen aanduiding is opgenomen dan mag het gehele bestemmingsvlak danwel opgenomen aanduiding 'bouwvlak' worden bebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte zoals aangeduid mag niet worden overschreden;
- c. afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen;
- d. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

8.2.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 9 meter met uitzondering van het bepaalde in sub b en c;
- b. de maximale bouwhoogte van een kleinschalige windenergievoorziening bedraagt 15 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- d. de afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- e. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- f. voor reclame-uitingen gelden aanvullend de volgende specifieke bepalingen:
 - 1. de bouwhoogte van borden en spandoeken bedraagt maximaal 1,5 meter;
 - 2. maximaal 2 borden/ spandoeken van elk maximaal 1,5 m²;

3. maximaal 4 vlaggen van elk maximaal 6 m².

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. wonen;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. buitenopslag van goederen en materialen.

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

8.5.1 Verbod (ter plaatse van de aanduidingen)

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van onderstaande aanduiding, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a Aanduiding 'kleine landschapselementen'

- a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. aanleggen van verhardingen;
- c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
- d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen;
- e. indrijven, draineren, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- f. onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- g. opplanten, rooien bomen, planten bomen, omzetten van grasland naar bouwland;
- h. perceelsindeling wijzigen.

8.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 8.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.5.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 8.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
- c. de werken of werkzaamheden hydrologisch neutraal plaatsvinden. Om de aard en omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen dient advies te worden ingewonnen bij Waterschap de Dommel.

Artikel 9 Natuur

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarde en/of ecologische waarde;
- b. waterlopen, poelen en waterpartijen;
- c. flora- en faunavoorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van natuurspelen uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 9.4.2.

met daaraan ondergeschikt:

- e. agrarisch natuurbeheer;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. educatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- h. infrastructurele voorzieningen;
- i. informatievoorzieningen;
- j. voorzieningen van algemeen nut;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Maatvoeringen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, van geringe omvang ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

- a. de maximale oppervlakte bedraagt 10 m²;
- b. de maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt 2,5 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter. alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van:
- d. informatievoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 2 m;
- e. flora- en faunavoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 2 m.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken:

9.4.1 Observatiehutten

Het bouwen van observatiehutten is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale goothoogte van observatiehutten bedraagt 3,5 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van observatiehutten bedraagt 5 meter;
- c. de maximale oppervlakte van de observatiehutten bedraagt 50 m²;
- d. de oppervlakte van het perceel dient minimaal 150 hectare te bedragen om één observatiehut op te mogen richten;
- e. aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid/oversterking.

9.4.2 Natuurspelen

Het bouwen van voorzieningen ten behoeve van natuurspelen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt 10 m;
- b. de maximale oppervlakte bedraagt 25 m²;
- c. aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

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

9.6.1 Verbod (algemeen)

Het is verboden op of in de gronden bedoeld in dit artikel, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. aanleggen van verhardingen;

- c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
- d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen.

9.6.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 9.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.6.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 9.6.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de natuurwetenschappelijke, ecologische en/of landschappelijke waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. de werken of werkzaamheden hydrologisch neutraal plaatsvinden. Om de aard en omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen dient advies te worden ingewonnen bij Waterschap de Dommel.

Artikel 10 Tuin

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bijentuin, waaronder verstaan wordt:
 1. inrichting als tuin, zoals heemtuin, insectentuin, vogelbosje, fruittuin/fruitboomgaard;
 2. het plaatsen van overkappingen ten behoeve van het plaatsen van bijenkasten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijenhal';

met daaraan ondergeschikt:

- b. educatief medegebruik;
- met de daarbij behorende:
- c. parkeervoorzieningen;
 - d. informatievoorzieningen;
 - e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bijenhallen in de vorm van een overkapping ten behoeve van het plaatsen van bijenkasten, onder de volgende voorwaarden:
 1. de overkapping is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bijenhal';
 2. de maximale oppervlakte bedraagt 80 m²;
 3. de maximale goothoogte bedraagt 2,30 meter;
 4. de maximale bouwhoogte bedraagt 3,50 meter;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkapping zijnde, ten behoeve van de bestemming met een maximale bouwhoogte van 2 m.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2 teneinde ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied 1' het realiseren van een gebouw toe te staan ten behoeve van een ontvangst-/ instructie-/ cursusruimte met bijbehorende voorzieningen zoals toilet, keuken en opslagruimte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond kan worden dat geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande ruimtes bij andere verenigingen;
- b. het te verwachten aantal bezoekers en de verkeersaantrekkende werking dienen te passen in de omgeving;
- c. de in de omgeving bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden daardoor niet onevenredig aangetast;
- d. het gebruik van het gebouw mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- f. er dient een bedrijfsplan te worden overlegd, waarin wordt aangegeven met welke middelen het gebouw kan worden gerealiseerd;

- g. de oppervlakte mag maximaal 100 m² bedragen;
- h. de goothoogte mag maximaal 3,5 m bedragen;
- i. de bouwhoogte mag maximaal 5 m bedragen;
- j. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf is toegestaan;
- k. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;
 - 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
 - 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - 4. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).

10.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - onverhard', instandhouding van de cultuurhistorische waarden van een onverharde weg;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kleine landschapselementen', tevens kleine landschapselementen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- g. straatmeubilair;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. kunstwerken;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

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

11.2.2 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- b. de maximale oppervlakte bedraagt 6 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en bewegwijzering maximaal 9 meter bedragen.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

11.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken:

11.4.1 Verharden onverharde paden ten behoeve van een fietspad

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - onverhard' kan een onverhard pad ten behoeve van een fietspad gedeeltelijk worden verhard, indien voldaan is aan de volgende voorwaarde:

- a. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- b. voor het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte van meer dan 250 m² geldt dat de ontwikkeling hydrologisch neutraal plaats vindt. Om de aard en de omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen dient advies te worden ingewonnen bij Waterschap de Dommel.

11.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

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

11.6.1 Verbod (algemeen)

Het is verboden op of in de gronden bedoeld in dit artikel zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
- c. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen.

11.6.2 Verbod (ter plaatse van de aanduidingen)

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van onderstaande aanduiding, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, behalve de in 11.6.1 genoemde werkzaamheden tevens de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a Cultuurhistorisch vlak

- rooien houtgewas;
- aanleggen houtgewas;
- perceelsindeling wijzigen.

b Specifieke vorm van verkeer - onverhard

- het verharderen van onverharde wegen.

11.6.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 11.6.1 en 11.6.2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

11.6.4 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 11.6.1 en 11.6.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. het werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis betreft;
- c. de werken of werkzaamheden hydrologisch neutraal plaatsvinden. Om de aard en omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen dient advies te worden ingewonnen bij Waterschap de Dommel.

11.7 Wijzigingsbevoegdheden

11.7.1 Onverharde paden geheel verharderen ten behoeve van openbare weg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - onverhard' te verwijderen ten behoeve van openbare wegen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de verkeerskundige noodzaak dient te worden aangetoond;
- b. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden daardoor niet onevenredig aangetast;
- c. de werken of werkzaamheden hydrologisch neutraal plaatsvinden. Om de aard en omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen dient advies te worden ingewonnen bij Waterschap de Dommel.

Artikel 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding en ecologische en natuurwaarden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kleine landschapselementen', tevens kleine landschapselementen;
- d. waterlopen en daarbij behorende oevervoorzieningen;
- e. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- f. beheer- en onderhoudsstroken;

met de daarbij behorende:

- g. kunstwerken;
- h. nutsvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

Op de gronden mag niet worden gebouwd behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang en/of waterkering.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

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

12.5.1 Verbod (algemeen)

Het is verboden op of in de gronden bedoeld in dit artikel zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. aanleggen van verhardingen;
- c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
- d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen.

12.5.2 Verbod (ter plaatse van de aanduidingen)

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van onderstaande aanduiding, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, gehoord de waterbeheerder, behalve de in 12.5.1 genoemde werkzaamheden tevens de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a Kleine landschapselementen

- indrijven, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten, rooien bomen, planten bomen, omzetten van grasland naar bouwland;
- perceelsindeling wijzigen.

12.5.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 12.5.1 en 12.5.2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

12.5.4 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 12.5.1 en 12.5.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. het werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis betreft;
- c. de werken of werkzaamheden hydrologisch neutraal plaatsvinden. Om de aard en omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen dient advies te worden ingewonnen bij Waterschap de Dommel.

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in hoofdgebouwen en bijgebouw(en), met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de activiteiten maximaal 75 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- c. een grondbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - grondbedrijf' en uitsluitend als nevenactiviteit en met de bestaande omvang als maximum;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kleine landschapselementen', tevens kleine landschapselementen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gastenverblijf' is gebruik van de woning tevens toegestaan in de vorm van gebruik als gastenverblijf (privégebruik);
- f. statische opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - statische opslag' en uitsluitend in bestaande legale gebouwen met de bestaande maatvoering als maximum;

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen.

13.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - mantelzorg' is gebruik voor bewoning in het kader van mantelzorg toegestaan door diegene die als bestaande zorgbehoevende staat geregistreerd bij de gemeente ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Zodra dit omschreven gebruik door de bestaande zorgbehoevende(n) wordt beëindigd, vervalt het recht op gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van bewoning, alsmede het gebruik in het kader van mantelzorg.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Woning

- a. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het met die aanduiding aangegeven aantal woningen is toegestaan. Gebruik voor bewoning in het kader van mantelzorg, als bedoeld in 13.1.2, en gebruik van bijgebouwen voor

bewoning ter plaatse van de aanduiding 'wonen', als bedoeld in 13.5 onder f, worden in dit kader niet meegerekend als woning. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbinnen tevens de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - mantelzorg' is opgenomen, geldt voorts dat per vrijstaand hoofdgebouw niet meer dan één woning is toegestaan;

- b. de maximale goothoogte van de woning bedraagt 4 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van de woning bedraagt 8 meter;
- d. de woning dient te worden afgedekt met een kap waarvan de hellingshoek minimaal 30° en maximaal 60° mag bedragen;
- e. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning en de bijgebouwen;
- f. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 650 m³, dan wel niet meer dan zoals legaal aanwezig of in aanbouw op het moment van ter visie legging van het plan indien deze aanwezige of in aanbouw zijnde woning groter is dan 650 m³;
- g. afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen;
- h. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

13.2.2 Bijgebouwen

- a. per bestemmingsvlak zijn maximaal twee bijgebouwen toegestaan, waarbij de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw maximaal 75 m² mag bedragen; met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' maximaal de met die aanduiding aangegeven oppervlakte voor het aangeduide bijgebouw is toegestaan;
- b. het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen bij de woning mag maximaal 150 m² bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' maximaal de met die aanduiding aangegeven oppervlakte aan bijgebouwen is toegestaan;
- c. de maximale goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen bedragen 3,2 meter respectievelijk 4,5 meter; met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' maximaal de met die aanduiding aangegeven bouwhoogte voor het aangeduide bijgebouw is toegestaan;
- d. afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen;
- e. een bijgebouw dient op een minimale afstand van 4 meter achter de gevellijn te worden opgericht;
- f. de minimale afstand van nieuw te bouwen vrijstaande bijgebouwen tot aan de as van de weg waaraan wordt gebouwd bedraagt 20 meter. Ingeval de voorgevel van de bijbehorende woning op een grotere afstand tot de weg is gelegen, moeten bijgebouwen 4 meter achter het verlengde van deze voorgevel worden gebouwd;
- g. het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen mag meer bedragen dan 150 m², mits de overtollige bebouwing wordt gesloopt. Hiervoor geldt het volgende: Bij de sloop van de eerste 75% van de bestaande legale bebouwing mag maximaal 200 m² aan bijgebouwen behouden blijven (inclusief de reeds toegestane 150 m²). Bij de sloop van iedere volgende 10% mag de oppervlakte worden verhoogd tot maximaal 300 m² (inclusief de reeds toegestane 150 m²).

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt achter de gevellijn

- 2 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de gevellijn 1 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van een kleinschalige windenergievoorziening bedraagt 15 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt achter de gevellijn 3 meter;
- e. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt voor de gevellijn 1 meter, met uitzondering van pergola's waarvan de maximale bouwhoogte 2,5 meter bedraagt;
- f. de afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- g. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Dakhelling

Van de in 13.2.1 onder d. bepaalde minimale en maximale hellingshoek mag worden afgeweken, zodat er sprake kan zijn van een (gedeeltelijk) platte dakafdekking, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de afwijking is wenselijk vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt;
- b. de karakteristiek van woning en woonomgeving wordt niet onevenredig aangetast.

13.4.2 Vergroting inhoud woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.1 onder f. teneinde een inhoudsmaat toe te kunnen staan van maximaal 750 m³, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. bestaande landschappelijke, natuurlijke, abiotische en cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- b. er sprake is van kwaliteitsverbetering van het landschap, waarbij de landschappelijke inpassing en verbetering in de omgeving is aangetoond door middel van een erfinrichtingsplan en waarvan de realisering en instandhouding is verzekgesteld.

13.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. kamperen;
- e. opslag van goederen en materialen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - statische opslag';
- f. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft, behoudens voortzetting van het bestaande gebruik van de bijgebouwen voor bewoning ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat bij beëindiging van het bestaande gebruik voor bewoning van de bijgebouwen, dit gebruik niet langer is toegestaan;
- g. bewoning als afhankelijke woonruimte.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken:

13.6.1 Een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in hoofd- en bijgebouwen is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit(en) mag in totaal niet meer bedragen dan 100 m² van de bebouwing;
- b. de woonfunctie blijft behouden;
- c. er dient een woning legaal aanwezig te zijn;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. er wordt geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- f. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf is toegestaan;
- g. horeca is niet toegestaan;
- h. de activiteiten mogen geen publieksgericht karakter en geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
- i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- j. buitenopslag is niet toegestaan
- k. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- m. de activiteit is milieuhygiënisch aanvaardbaar.

13.6.2 Bewoning als afhankelijke woonruimte

Bewoning als afhankelijke woonruimte is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;

- b. er dient een woning legaal aanwezig te zijn;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- e. er ontstaat geen zelfstandige woning.

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

13.7.1 Verbod (ter plaatse van de aanduidingen)

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van onderstaande aanduiding, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, gehoord de waterbeheerder, de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a Kleine landschapselementen

- indrijven, draineren, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten, rooien bomen, planten bomen, omzetten van grasland naar bouwland;
- perceelsindeling wijzigen.

13.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 13.7.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

13.7.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 13.7.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. het werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis betreft dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer.

13.8 Wijzigingsbevoegdheden

13.8.1 Wijzigen bestemming ten behoeve van Recreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming Recreatie ten behoeve van een vakantieboerderij alsmede voor het gebruik voor verblijfsrecreatie in (delen van) de bedrijfsgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. eventuele verbouwingen, die voor de nieuwe functie nodig zijn, dienen binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
- b. in geval van appartementenverhuur binnen de boerderij geldt dat er maximaal 10

appartementen gerealiseerd mogen worden, die ieder een maximale inhoud mogen hebben van 200 m³;

- c. de appartementen mogen voor maximaal vier aaneengesloten weken worden verhuurd;
- d. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- e. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 - 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;
 - 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
 - 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 - 4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 - 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit);
- g. het initiatief moet passen binnen de draagkracht van het gebied;
- h. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- j. er vinden geen beperking plaats van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. de functiewijziging mag slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
- l. buitenopslag is niet toegestaan;
- m. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden daardoor niet onevenredig aangetast;
- n. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een recreatiebedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- o. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- p. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- q. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit ondergeschikt en ondersteunend is aan de hoofdactiviteit en geen grotere vloeroppervlakte heeft dan 200 m²;
- r. er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- s. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie.

13.8.2 Wijzigen bestemming in bestemming Bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming Bedrijf mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende typen bedrijven:

1. agrarisch-technische hulpbedrijven tot een maximale oppervlakte van 1250 m² (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning);
2. agrarisch verwante bedrijven tot een maximale oppervlakte van 400 m² (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning) tot maximaal categorie 1 en 2 zoals opgenomen in Bijlage 7 Lijst van bedrijfsactiviteiten;
3. verhuur van ruimten aan derden ten behoeve van statische opslag en/of hobbyruimte tot 1000 m² is toegestaan;
4. een hoveniersbedrijf tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
- b. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- c. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
- d. de nieuwe functies hebben slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking en dienen aan te sluiten bij het landelijke karakter;
- e. voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een grotere oppervlakte dan volgens de specifieke functie zijn toegestaan, moeten worden gesloopt;
- f. buitenopslag is niet toegestaan;
- g. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering als ondergeschikte nevenactiviteit;
- h. het bedrijf dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- i. de agrarische bedrijvigheid wordt beëindigd;
- j. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing: Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd **erfbeplantingsplan**;
 2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
 3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
 4. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
 5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit);
- k. er vindt geen beperking plaats van de omliggende agrarische bedrijven;
- l. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden daardoor niet onevenredig aangetast;
- m. de bedrijven hebben niet meegedaan met de RBV-regeling of Ruimte voor Ruimte regeling;
- n. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan:
 1. voor agrarisch verwante en agrarisch-technische hulpbedrijven: 1,5 ha;
 2. voor niet-agrarische bedrijven: 5000 m²;
- o. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- p. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- q. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

- r. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit ondergeschikt en ondersteunend is aan de hoofdactiviteit en geen grotere vloeroppervlakte heeft dan 200 m²;
- s. er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- t. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie.

Artikel 14 Leiding - Gas

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een:

- a. gastransportleiding.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Bebouwing ten dienste van bestemming

Op of in de in 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2 en toestaan dat in deze dubbelbestemming en/of de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringsstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad;
- b. er geen kwetsbaar object wordt toegelaten;
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

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

14.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplating;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- i. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

14.4.2 Uitzonderingen

Het in 14.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

14.4.3 Toelaatbaarheid

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 14.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de leidingen niet worden geschaad;
- b. toestemming wordt gevraagd bij de leidingbeheerder.

Artikel 15 Leiding - Koolwaterstoffen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Koolwaterstoffen aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een:

- a. koolwaterstofleiding.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Andere bestemmingen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd.

15.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2 en toestaan dat in deze dubbelbestemming en/of de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringsstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad;
- b. er geen kwetsbaar object wordt toegelaten;
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het tijdelijk of permanent opslaan van goederen;
- b. het inrichten van evenemententerreinen.

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

15.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. Bodem:

het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, diepploegen, indrijven of ophogen;

- b. Waterhuishouding:

het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

- c. Infrastructuur:

verharden oppervlakte, het aanleggen van leidingen;

d. Beplantingen:

het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
het vellen en rooien van bomen en diepwortelende beplantingen;

e. Bovengrondse constructies:

het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties, apparatuur of objecten zoals lichtmasten, wegwijzers, informatiepanelen en ander straatmeubilair.

15.5.2 Uitzonderingen

Het in 15.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. andere werken en/of werkzaamheden noodzakelijk in het kader van het onderhoud of beheer van de aanwezige leiding of leidingstrook;
- d. werken en/of werkzaamheden die gericht zijn op het verwijderen van diepwortelende beplantingen en bomen door of namens de leidingbeheerder.

15.5.3 Toelaatbaarheid

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 15.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de leidingen niet worden geschaad;
- b. toestemming wordt gevraagd bij de leidingbeheerder.

Artikel 16 Leiding - Riool

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een:

- a. rioolleiding.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Bebouwing ten dienste van de bestemming

Op of in de in 16.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

16.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 2,5 meter.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

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

16.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. Bodem:
het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, diepploegen, indrijven of ophogen;
- b. Waterhuishouding:
het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.
- c. Infrastructuur:
verharden oppervlakte, het aanleggen van leidingen;
- d. Beplantingen:
het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen.

16.4.2 Uitzonderingen

Het in 16.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

16.4.3 Toelaatbaarheid

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 16.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de leidingen niet worden geschaad;
- b. toestemming wordt gevraagd bij de leidingbeheerder.

Artikel 17 Leiding - Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een:

- a. waterleiding;

17.2 Bouwregels

17.2.1 Andere bestemmingen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

17.2.2 Zone 'hartlijn leiding - water'

Ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - water' is het niet toegestaan om te bouwen binnen een zone van 5 meter aan beide zijden van de hartlijn.

17.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

17.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 2,5 meter.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

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

17.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. Bodem:

het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, diepploegen, indrijven of ophogen;

- b. Waterhuishouding:

het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

- c. Infrastructuur:
verharden oppervlakte, het aanleggen van leidingen;
- d. Beplantingen:
het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen.

17.4.2 Uitzonderingen

Het in 17.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

17.4.3 Toelaatbaarheid

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 17.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de leidingen niet worden geschaad;
- b. toestemming wordt gevraagd bij de leidingbeheerder.

Artikel 18 Waarde - Archeologie 1

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

18.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;
- b. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw met ten hoogste 100 m² en de bodemingreep niet dieper is dan 0,4 meter.

18.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 18.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van het in lid 18.2 bedoelde gebouw niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.
- b. Voor zover het oprichten van het in lid 18.2 bedoelde gebouw kan leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorwaarden verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- d. Het bepaalde in lid 18.2 is niet van toepassing op:
 1. bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 2. bouwwerken die mogen worden gerealiseerd kracht een reeds verleende vergunning;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter onder maaiveld en zonder wegwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 meter.

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

18.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 meter bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen of verschraken van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

18.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 18.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. maximaal 0,40 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 18.4.1 sub a, h, l en m;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van niet meer dan 100 m²;
- c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan groundbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd;
- f. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan;

- h. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

18.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 18.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de in lid 18.4.1 genoemde werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische resten.
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Voor zover de in lid 18.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
 - 4. indien het bepaalde onder c sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.
- d. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 2

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

19.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;
- b. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw met ten hoogste 250 m² en de bodemingreep niet dieper is dan 0,4 meter.

19.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 19.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van het in lid 19.2 bedoelde gebouw niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.
- b. Voor zover het oprichten van het in lid 19.2 bedoelde gebouw kan leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorwaarden verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- d. Het bepaalde in lid 19.2 is niet van toepassing op:
 1. bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 2. bouwwerken die mogen worden gerealiseerd kracht een reeds verleende vergunning;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter onder maaiveld en zonder wegwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 meter.

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

19.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 meter bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen of verschraken van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

19.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 19.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. maximaal 0,40 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 19.4.1 sub a, h, l en m;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 250 m²;
- c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan groundbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd;
- f. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan;

- h. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

19.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 19.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de in lid 19.4.1 genoemde werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische resten.
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Voor zover de in lid 19.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
 - 4. indien het bepaalde onder c sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.
- d. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 3

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

20.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;
- b. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw met ten hoogste 2.500 m² en de bodemingreep niet dieper is dan 0,4 meter.

20.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 20.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van het in lid 20.2 bedoelde gebouw niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.
- b. Voor zover het oprichten van het in lid 20.2 bedoelde gebouw kan leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorwaarden verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- d. Het bepaalde in lid 20.2 is niet van toepassing op:
 1. bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 2. bouwwerken die mogen worden gerealiseerd kracht een reeds verleende vergunning;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter onder maaiveld en zonder wegwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 meter.

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

20.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 meter bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen of verschraken van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

20.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 20.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. maximaal 0,40 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 20.4.1 sub a, h, l en m;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m²;
- c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan groundbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd;
- f. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan;

- h. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

20.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 20.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de in lid 20.4.1 genoemde werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische resten.
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Voor zover de in lid 20.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
 - 4. indien het bepaalde onder c sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.
- d. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 21 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 22 Algemene bouwregels

22.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

22.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

- a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet danwel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden;
- b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet danwel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en sub b van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

22.3 Algemene bepaling voor bouwwerken waarvoor een archeologisch rapport is benodigd

- a. Voor bouwwerken met een constructie van meer dan 0,3 meter onder het maaiveld dient in de in tabel 2 van Bijlage 2 Archeologie, themakaart en tabellen aangegeven gevallen een rapport te worden overlegd, zoals bepaald in artikel 40 lid 1 van de Monumentenwet;
- b. Indien uit het in lid 1 genoemd rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden, zoals bepaald in artikel 40 lid 2 van de Monumentenwet.

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

23.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' is oprichting van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde uitsluitend toelaatbaar ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen en hoger dan 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk en de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, indien daardoor de functie van de molens als werktuig en de waarde als landschappelijke elementen niet onevenredig worden geschaad;
- b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de molen(s) omtrent de vraag of het bouwplan ter plaatse aanvaardbaar is in verband met de belangen van de molen(s).

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

a Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden), de volgende werken en werkzaamheden, hoger dan 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk en de onderstaande punt van de verticaal staande wiek van de molen(s), uit te voeren:

- a. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het beplanten van bomen, heesters en andere opgaande beplanting.

b Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 23.1.1 sub a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

c Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 23.1.1 sub a zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. daardoor de functie van de molen(s) als werktuig en de waarde als landschapsbepalende elementen niet onevenredig worden geschaad;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de molen(s).

23.2 Milieuzone - geluidsgevoelige functie

23.2.1 Verbod milieuzone - geluidsgevoelige functie 35 ke/ 40 ke/ 45 ke

Het is niet toegestaan nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige functies te bouwen danwel te gebruiken:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie 35 ke' vanwege de ligging van de 35 Ke-lijn;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie 40 ke' vanwege de ligging van de 40 Ke-lijn;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie 45 ke' vanwege de ligging van de 45 Ke-lijn.

23.2.2 Verbod milieuzone - geluidsgevoelige functie 20 ke

Het is niet toegestaan meer dan 50 nieuwe woningen te bouwen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie 20 ke' vanwege de ligging van de 20 Ke-lijn.

23.3 Luchtvaartverkeerzone

23.3.1 Luchtvaartverkeerzone - funnel

Al dan niet in afwijking van het elders in de planregels bepaalde, geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - funnel' ten behoeve van een obstakelvrij start- en landingsvlak met zijkanten ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien deze een bouwhoogte kennen, die de waarde (uitgedrukt in meters boven NAP), die is aangegeven in Bijlage 4 Luchtvaartverkeerzone - funnel, overschrijdt.

23.3.2 Luchtvaartverkeerzone - ihcs

Al dan niet in afwijking van het elders in de planregels bepaalde, geldt ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ihcs' ten behoeve van het obstakelvrije vlak een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien deze een bouwhoogte kennen, die de waarde (uitgedrukt in meters boven NAP), die is aangegeven in Bijlage 5 Luchtvaartverkeerzone - ihcs, overschrijdt.

23.3.3 Luchtvaartverkeerzone - ils

Al dan niet in afwijking van het elders in de planregels bepaalde, geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ils' ten behoeve van het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer rondom de start- en landingsbaan een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien deze een bouwhoogte kennen, die de waarde (uitgedrukt in meters boven NAP), die is aangegeven in Bijlage 6 Luchtvaartverkeerzone - ils, overschrijdt. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van een hogere bouwhoogte, onder de voorwaarde dat de werking van de ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Hiertoe dienen zij schriftelijk advies in te winnen bij Defensie.

23.4 Veiligheidszone - vliegveld 2

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vliegveld 2' geldt een plaatsgebonden risico contour van 10^{-6} . Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht, behoudens de reeds bestaande kwetsbare objecten.

23.5 Veiligheidszone - leiding

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' geldt een plaatsgebonden risico contour van 10^{-6} . Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten en/of beperkt kwetsbare objecten worden opgericht, behoudens de reeds bestaande kwetsbare objecten en/of beperkt kwetsbare objecten.

23.6 Oppervlakte bijgebouwen - zie uitspraak r.o. 3.6

Ter plaatse van de aanduiding 'oppervlakte bijgebouwen - zie uitspraak r.o. 3.6' is door de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State de regeling van Grote Kerkepad 35 vernietigd voor zover geen aanduiding als bedoeld in artikel 13, lid 13.2.2, onder b, van de planregels is toegekend die een gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen groter dan 150 m² mogelijk maakt, op grond van de rechtsoverweging als opgenomen in 3.6 van de uitspraak als opgenomen in Bijlage 8 Uitspraak ABRS.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

24.1 Het bevoegd gezag kan afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10% behoudens ten aanzien van de maximale inhoud van woningen voor welke géén afwijking van 10% mag worden verleend;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwvlakken worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak en toestaan dat de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak 2 meter mag bedragen, mits:
 1. de noodzaak kan worden aangetoond;
 2. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
 1. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie;
 - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige architectonische en ruimtelijke kwaliteiten;
 2. voldaan wordt aan het bepaalde in 23.3;
- f. herbouwen op bestaande fundering mits dit leidt tot verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit of milieuhygiënisch betere situatie.

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

25.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 5 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 5 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. aanpassen van de grootte, de vorm en de locatie van een bedrijfswoning indien er sprake is van herbouw, mits de nieuwe bedrijfswoning binnen het bouwvlak valt en niet dichterbij de openbare weg toe wordt gebouwd;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terzieslegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht

26.1 Overgangsrecht bouwwerken

26.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

26.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 26.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 26.1.1 met maximaal 10%.

26.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 26.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

26.2 Overgangsrecht gebruik

26.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

26.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 26.2.1, 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.

26.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 26.2.1, 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.

26.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in 26.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 27 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Kernrandgebied.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten

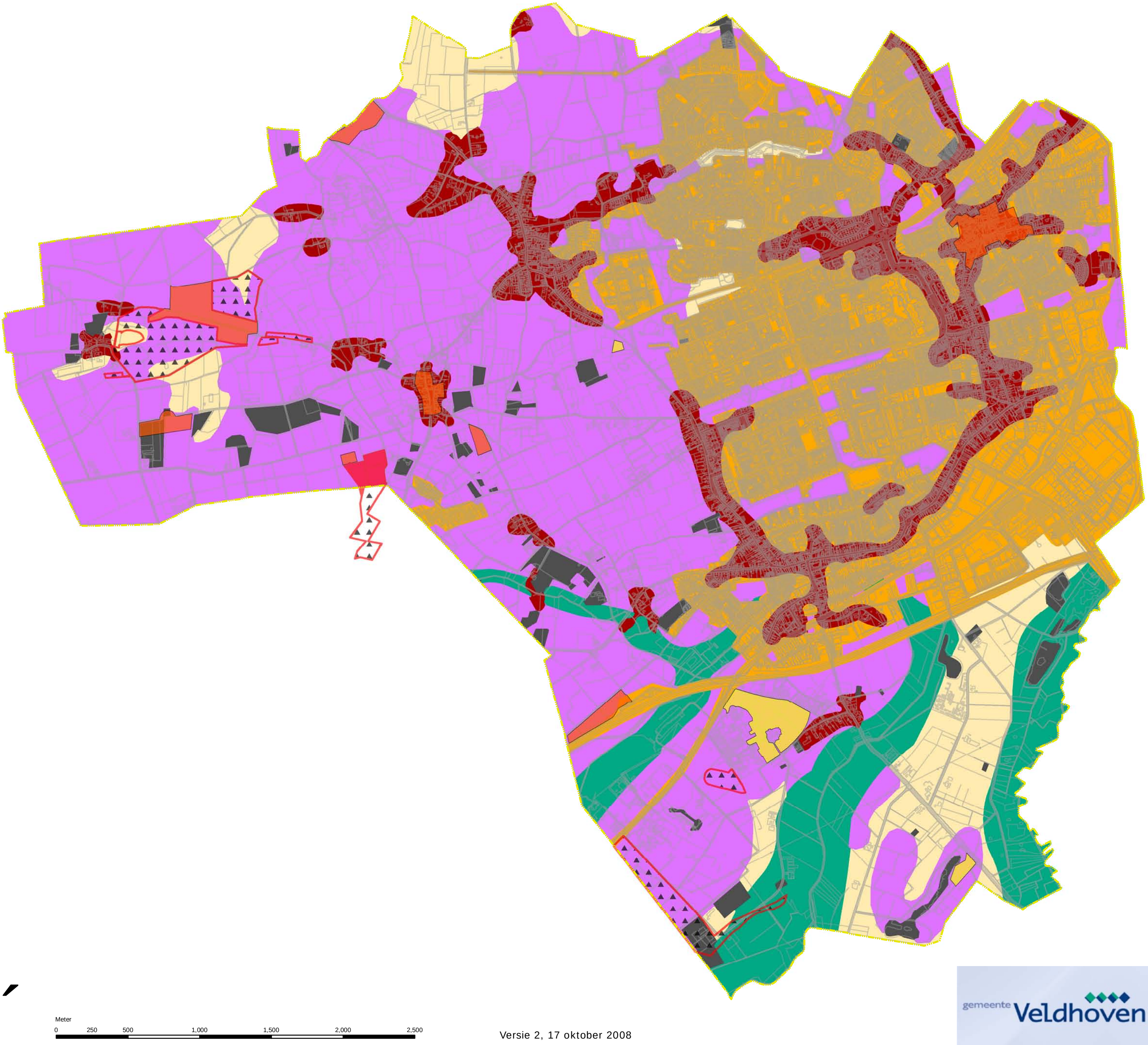
Bijlage 1

Lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten op Voormalige agrarische bedrijfslocaties	
1.	Agrarische loonwerkbedrijven tot een maximale oppervlakte van 1250 m ²
2.	Agrarisch verwante bedrijven tot een maximale oppervlakte van 400 m ²
3.	Verhuur van ruimten aan derden ten behoeve van statische opslag en/of hobby-ruimte tot maximaal 1000 m ² , mits het geen handel en/of productieactiviteiten betreft
4.	Hoveniersbedrijf tot een maximale oppervlakte van 400 m ²

Bijlage 2 Archeologie, themakaart en tabellen

Bijlage 3:
Archeologie themakaart en tabellen

BELEIDSKAART ARCHEOLOGIE GEMEENTE VELDHOVEN



	HOGE VERWACHTINGSWAARDE Gebieden met een hoge archeologische verwachting voor alle archeologische perioden. Bij geplande bodemingrepen met een oppervlak van 100 m2 of groter of bij de ontwikkeling van plangebieden van 1000 m2 of groter en dieper dan 30 cm –mv dient er minimaal een bureauonderzoek conform de KNA te worden uitgevoerd. Het bureauonderzoek kan worden aangevuld met controlerende boringen naar de bodemopbouw van het plangebied.		HISTORISCHE BEBOUWING Locaties historische kernen, linten met een hoge archeologische verwachting voor met name de periode Bronstijd – Nieuwe tijd. Bij geplande bodemingrepen met een oppervlak van 75 m2 of groter en dieper dan 30 cm –mv dient er minimaal een bureauonderzoek conform de KNA te worden uitgevoerd. Het bureauonderzoek kan worden aangevuld met controlerende boringen naar de bodemopbouw van het plangebied.		MONUMENTEN (AMK-TERREINEN) TERREIN VAN ZEE HOGE ARCHEOLOGISCHE WAARDE, BESCHERMD Beleidsregel beschermde terreinen: Ingrepen in de bodem zijn niet toegestaan. Indien dit onvermijdelijk is dan dient er een monumentenvergunning bij de RACM te worden aangevraagd. Uitvoering van bureauonderzoek is verplicht.
	LAGE VERWACHTINGSWAARDE Gebieden met een lage archeologische verwachting. Bij geplande bodemingrepen of bij ontwikkeling van plangebieden groter dan 5000 m2 en dieper dan 30 cm –mv dient er minimaal een bureauonderzoek conform de KNA te worden uitgevoerd. Het bureauonderzoek kan worden aangevuld met controlerende boringen naar de bodemopbouw van het plangebied.		ONTGROND Geen archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.		TERREIN VAN ZEER HOGE ARCHEOLOGISCHE WAARDE
	BEEKDALEN Een hoge verwachting voor met name de Vroege Steentijd (Paleolithicum).		BEBOUWING / INFRASTRUCTUUR Een lage archeologische verwachting wegens (sub)recente grootschalige verstoringen van de bodem. Bij de ontwikkeling van plangebieden groter dan 10.000 m2 dient er minimaal een bureauonderzoek conform de KNA te worden uitgevoerd. Het bureauonderzoek kan worden aangevuld met controlerende boringen naar de bodemopbouw van het plangebied.		TERREIN VAN HOGE ARCHEOLOGISCHE WAARDE
	GEMEENTEGRENS				TERREIN VAN ARCHEOLOGISCHE WAARDE Beleidsregel niet beschermde terreinen: Ingrepen in de bodem zijn in principe niet toegestaan. Indien dit onvermijdelijk is dan dient vooraf toestemming te worden gevraagd aan de gemeente. Uitvoering van een bureauonderzoek conform KNA is verplicht.

Tabel 1:	Bodemingrepen waarvoor een aanlevergunning is vereist						
	oppervlakte bodemingreep			oppervlakte ontwikkelingsgebied			
gebiedsaanduiding (zie themakaart Archeologie)	<75m²	75-100m²	>100m²	<1000 m²	1000-5000m²	5000-10000 m²	>10000 m²
terreinen met een hoge verwachting voor alle archeologische perioden	-	-	ja	-	ja	ja	ja
terreinen met een lage archeologische verwachting: buitengebied	-	-	-	-	-	ja	ja
terreinen met een hoge verwachting: beekdalen	-	-	ja	-	ja	ja	ja
terreinen met een hoge verwachting: historische kernen en linten	-	ja	ja	-	-	-	-
geen archeologische verwachting: ontgrond	-	-	-	-	-	-	-
terreinen met een lage archeologische verwachting: bebouwing en infrastructuur	-	-	-	-	-	-	ja

Tabel 2	Bouwwerkzaamheden waarvoor een archeologisch rapport dient te worden overlegd		
	oppervlakte bouwwerk		
gebiedsaanduiding (zie themakaart Archeologie)	<75m ²	75-100m ²	>100m ²
terreinen met een hoge verwachting voor alle archeologische perioden	-	-	ja
terreinen met een lage archeologische verwachting: buitengebied	-	-	-
terreinen met een hoge verwachting: beekdalen	-	-	ja
terreinen met een hoge verwachting: historische kernen en linten	-	ja	ja
geen archeologische verwachting: ontgrond	-	-	-
terreinen met een lage archeologische verwachting: bebouwing en infrastructuur	-	-	-

Bijlage 3 Omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden

Bijlage 3: Werken en werkzaamheden

BODEM

1. Afgraven (verlagen)

- def: Het verwijderen van de bovenste bodemlaag/bodemlagen.
doel: Vershraling: verwijderen van bemeste/verzuurde gronden
Tegengaan verdroging in verdroginggevoelige gebieden
Grondstoffenwinning (humus, zand, klei, leem)
Aanleggen van poelen
effect: Verandering bodemprofiel
Verkleining afstand maaiveld-grondwater (ontwateringsdiepte)

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden (Landschap, Natuur en Cultuurhistorische waarden):
Vernatting

- Verlies aan waarden in de bodem (archeologische waarden, bodemkundige waarden)
- Verlies ecologische gradiënt bij slootkanten, poelen, laagtes en overig microreliëf
- Verlies microreliëf en aardkundige vormen (bv. oude stroomgeulen, steilranden)
- Verlies vegetatiewaarden

2. Ophogen

- def : Het opbrengen van grond van elders op de bestaande toplaag
doel: Mogelijk maken van bouwactiviteiten door aanvoer van zand van elders
Opheffen van maaiveld-daling ten gevolge van inklinking
Vershraling door aanvoer van zand van elders
Bezanden van veengronden en gronden die geschikt moeten worden voor de bollenteelt
effect: Verandering bodemprofiel
Vergroting afstand maaiveld-grondwater (ontwateringsdiepte)

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verdroging
- Vershraling
- Verlies microreliëf en aardkundige vormen (bv. oude stroomgeulen, steilranden)
- Verlies vegetatiewaarden
- Verlies aan bodemleven

3. Vergraven

- def : Het verwijderen van een of meerdere bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/of grond van elders.
doel: Het graven en opvullen van drainagesystemen en andere sleuven en kuilen

effect: Verandering bodemprofiel
Verandering waterhuishouding in de bodem

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verschraling
- Verandering hydrologische situatie
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologische waarden, bodemkundige waarden)
- Verlies microreliëf en aardkundige vormen (bv. oude stroomgeulen, steilranden)
- Verlies vegetatiewaarden
- Verlies aan bodemleven

4. Diepploegen en -woelen

def : Het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel, eventueel tot in de diepere ondergrond. (Eenmalige ingreep met blijvend effect) dieper dan 60 cm

doel: Verbetering bodemprofiel voor agrarisch gebruik
Vergroten bewortelingsdiepte
Vergroten berijdbaarheid
Verschraling
Mengen van kleigrond met onderliggend zand

effect: Homogenisatie van de bodem
Vernietiging bodemprofiel
Verandering waterhuishouding bodem

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Drastische wijziging bodem en daarmee groeiplaatscondities, leefomgeving bodemdieren etc.
- Verschraling
- Verandering hydrologische situatie; in gebieden met stagnerend grondwater kan doorbreking van een ondoorlatende laag in de bodem leiden tot verdroging omgeving en leeglopen vennen.
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologische waarden, bodemkundige waarden)
- Verlies microreliëf
- Verlies vegetatiewaarden
- Verlies aan bodemleven

5. Egaliseren

def : Het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (feitelijk een combinatie van ophogen en afgraven)

doel: Wateroverlast en droogtegevoeligheid binnen agrarisch perceel tegengaan
Verbetering van de bewerkbaarheid voor agrarisch gebruik
Opheffen niveauverschillen die het effect zijn van inklinking

effect: Afvlakken van reliëf

Verandering waterhuishouding bodem

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verandering hydrologische situatie
- Verlies aan waarden in de bodem (archeologische waarden, bodemkundige waarden)
- Verlies aan biotopen van microreliëf (bermen, hellinkjes, gradiënten hoogdag)

6. Indrijven van voorwerpen in de grond

def: Diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen

doel: Draggers voor bouwwerken aanbrengen, damwanden plaatsen

effect: Bouwen op slappe bodem is mogelijk, afschermen van delen van de bodem
Ondergrondse leidingen kunnen beschadigd worden

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- doorbreken ondoorlatende bodemlagen en daarmee verstoring van de (grond)waterhuishouding

WATERHUISHOUDING

7. Aanleg drainagestelsel

def: Het aanbrengen van drainagebuizen in de grond, in het algemeen op een diepte van 80-110 cm -mv.

doel: (Versterken) ontwatering van een of meerdere percelen

effect: Lokale verlaging grondwaterstand -> perceel wordt droger

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verlies aan waarden in de bodem (archeologische waarden)
- Verdroging -> verzuring
- Verlies aan natte levensgemeenschappen

8. Aanbrengen onderbemaling

def: Bemalen van een of meerdere percelen, waardoor de grondwaterspiegel er lager staat dan in het omringende gebied.

doel: Vergroten afstand maaiveldgrondwaterspiegel, droger maken perceel

effect: Verlaging grondwaterstand -> perceel wordt droger

Aantrekken grondwater uit de omgeving -> omgeving wordt droger

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verlies aan natte levensgemeenschappen
- Inklinking veenbodem (onomkeerbaar)
- Verdroging -> verzuring

9. Aanleggen van dammen

- def: Aanbrengen van een permanent, stuwend obstakel over de gehele breedte van een watergang. Hoogte zodanig dat waterloop ten dele of volledig geblokkeerd wordt.
- doel: Vasthouden water in een gebied (door verkleinen debiet)
Verminderen stroomsnelheid
Afsluiten waterloop
Afwatering gebied in andere richting dwingen
- effect: Afname dynamiek in de waterloop
Alleen bij natuurlijke waterloop: afname variatie in oever en waterloop
Afname stroomsnelheid
Isolatie waterloop t.o.v. het stelsel van waterlopen

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verlies aan levensgemeenschappen van stromend water
- Verlies variatie in biotopen in waterloop en oever -> verlies aan diversiteit
- Verlies natuurlijke karakter van waterloop (landschappelijk aspect)
- Vernatting
- Verminderen verdroging

10. Aanbrengen van stuwen

- def: Aanbrengen van een stuwend obstakel waarvan de werking tijdelijk geheel of gedeeltelijk opgeheven kan worden.
- doel: Verminderen stroomsnelheid
Vasthouden water in een gebied (verkleinen debiet)
- effect: Vermindering dynamiek in waterloop
Alleen bij natuurlijke waterloop: afname variatie in oever en waterloop
Sterk wisselende stroomsnelheid

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verlies aan levensgemeenschappen van stromend water
- Wegspoelen levensgemeenschappen bij openen stuw
- Verlies aan variatie in biotopen in waterloop en oever -> verlies aan diversiteit
- Verdwijnen natuurlijke karakter van waterloop (landschappelijk aspect)
- Vernatting
- Verminderen verdroging

11. Aanleggen, verbreden of verbeteren van sloten en greppels

- def: Aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten en greppels.
- doel: Verbeteren ontwatering agrarische gronden.
- effect: Verkleining afstand maaiveld-grondwaterspiegel (ontwateringsdiepte)
Vergroten oppervlakkige afstroming neerslagwater
Droger worden omgeving

Verlies aan levensgemeenschappen van slootkanten door steiler worden talud

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden

- Aantrekken kwelstromen in nieuwe of uitgediepte sloten -> voor natuur waardevol kwelwater wordt afgevoerd en bereikt maaiveld niet
- Verdroging omgeving -> verlies aan natte biotopen, verzuring
- Tijdelijke en blijvende schade aan levensgemeenschappen van sloten en slootkanten
- Toename extremen in waterafvoer -> moeilijker bestaan voor levensgemeenschappen van sloten en slootkanten
- Verlies aan waterplanten (door schonen en door verandering in waterafvoer en beekprofiel)-> verbraseming; slechtere waterkwaliteit
- Verandering percelering (landschappelijk/cultuurhistorisch aspect)
- Verandering karakter sloten en greppels (landschappelijk aspect)

12. Dempen sloten en greppels

def: Dichten van sloten of greppels met van elders aangevoerde grond

doel: Verkleinen waterafvoer van agrarische gronden
Wijzigen perceelsindeling

effect: Natter worden van omliggende gebied
Afname totale slootlengte

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verlies aan biotopen voor levensgemeenschappen van sloten, slootkanten
- Verdwijnen verbindingzone voor planten en dieren
- Vernatting omgeving
- Verandering kavelpatroon

13. Dempen van kleine geïsoleerde wateren

def: Dichten van kleine wateren (poelen, vennen, wielen, afgesneden meanders) met van elders aangevoerde grond

doel: Egaliseren agrarisch perceel
Vergroting oppervlak agrarisch bruikbare grond
Efficiëntere bewerking agrarische grond mogelijk maken

effect: Verlies aan kleine wateren
Egalisatie landschap
Toename kwel in directe omgeving

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden

- Verlies aan biotopen voor levensgemeenschappen van poelen, vennen, oevers
- Verlies aan voortplantingsplaatsen voor amfibieën
- Vernatting directe omgeving

14. Aanbrengen oeverbeschoeiing:

def : Het aanbrengen van houten of betonnen versteviging op of voor een oever
doel: Tegengaan van wegslaan van de oevers door waterstroming of golfslag
effect: Stabilisatie oevers (plaats en vorm)
Verloren gaan natuurlijke oever
Onderbreking gradiënt nat-droog
Oever wordt hoger en steiler (90° t.o.v. wateroppervlak)

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Oevers worden niet-passeerbare barrières voor veel diersoorten (o.a. das, egel, kikker), en kosten daardoor dierenlevens
- Verdwijnen of aantasting van groeiplaats voor oevervegetaties
- Verdwijnen natuurlijke oevers en variatie daarin (bv. nestgelegenheid voor ijsvogels).

BEPLANTINGEN

15. Rooien van houtgewas

def : Het verwijderen van bomen en/of struiken (solitair of in de vorm van bos, houtsingels, houtwallen)
doel: Verwijderen van ziek plantmateriaal
Onderhoud - uitdunning
Hinder voor agrarische bedrijfsvoering verminderen
effect: Grotere openheid landschap
Verlies aan beschutting, schaduw

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden

- Verlies aan biotopen voor levensgemeenschappen van struweel, houtwallen, bos
- Verlies aan oriëntatiepunten en -lijnen voor veel diersoorten (o.a. vlinders, vleermuizen, marterachtigen)
- Verlies aan slaap/schuilplaatsen, nestgelegenheid, dekking tegen weersomstandigheden
- Grotere openheid, betekent soms toename leefgebied weidevogels
- Verlies aan landschapselementen (landschappelijk, cultuurhistorisch aspect)

16. Aanplanten van houtgewas (uitgezonderd: boomteelt)

def : Het planten van bomen en/of struiken
doel: Vergroten natuurwaarden, landschappelijke kwaliteit
Houtproductie
Bescherming tegen wind
effect: Verminderen openheid landschap
Toename houtgewas/landschapselementen
Meer beschutting, schaduw

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Toename biotopen voor levensgemeenschappen van struweel, houtwallen, bos e.d.

- Nieuwe oriëntatiepunten en -lijnen voor veel diersoorten
- Beschutting voor planten en dieren
- Minder openheid, kan verlies betekenen voor leefgebied weidevogels
- Ander landschapsbeeld

17. Omzetten van grasland in bouwland of sierteeltgrond

def: Verwijderen gras en aanplanten of inzaaien van andere gewassen

doel: Gebruik grond voor de teelt van gewassen voor voedselproductie of productie van diervoeders

effect: Grasland verdwijnt, perceel krijgt andere functie

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verlies aan graslandvegetaties en bijbehorende fauna
- Fourageerplaats voor enkele diersoorten gaat verloren (o.a. das)
- Verkleining areaal weidevogelgebied

18. Omzetten van grasland in boomkwekerij

def: Verwijderen gras en aanplanten van gewassen of jonge bomen, die permanent een bepaalde hoogte (soms meer dan 1m) hebben

doel: Gebruik grond voor het opkweken van sierteelten of bomen

effect: Grasland verdwijnt, perceel krijgt functie van sierteeltgrond of boomkwekerij

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verloren gaan van graslandvegetaties en bijbehorende fauna
- Fourageerplaats voor enkele diersoorten verdwijnt (o.a. das)
- Verkleining areaal weidevogelgebied
- Verandering landschapsbeeld (openheid gaat verloren)

19. Omschakeling van bouwland naar boomteelt

def: Het aanplanten van gewassen of jonge bomen, die permanent een bepaalde hoogte (soms meer dan 1m) hebben

doel: Gebruik grond voor het opkweken van sierteelten of bomen

effect: Akkerbouwgrond verdwijnt, perceel krijgt functie van sierteeltgrond of boomkwekerij

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Verloren gaan van biotoop voor soorten / Fourageerplaats, die (deels) afhankelijk zijn van akkerbouwgronden
- Verandering landschapsbeeld (openheid gaat verloren)

INFRASTRUCTUUR EN ONTSLUITING

20. Aanbrengen van verhardingen

def: Het bestraten of asfalteren van de bodem

doel: Tegengaan vervuiling bodem en grondwater (bv. door aanleg mestplaat, ondergrond voor containerteelt)

Aanleggen ontsluitingspad in weilanden of akkers

effect: Afsluiting bodem

Oppervlakkige afvoer neerslag (met evt. verontreiniging) naar randen
verharding

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Biotoop voor soorten die in de bodem leven gaat verloren
- Verharding is barrière voor kleine diersoorten (o.a. muizen, amfibieën, insecten)
- Vermindering infiltratie kan groeiplaats vegetatie in de directe omgeving beïnvloeden
- Archeologisch interessante bodem wordt ontoegankelijk
- Verstening buitengebied

21. Aanbrengen van ondergrondse leidingen:

def: Vergraven en eventueel plaatselijk rooien van houtgewas

doel: Leggen van diverse leidingen

effect: als bij vergraven en rooien houtgewas

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden:

- Als bij vergraven en rooien houtgewas

22. Wijzigen perceelsindeling

def: Verwijderen bestaande perceelsgrenzen en/of aanbrengen nieuwe perceelsgrenzen (sloten, afrasteringen, hagen, houtwallen)

doel: Efficiënter gebruik van agrarische grond mogelijk maken, veldsituatie aanpassen aan eigendomssituatie

effect: Verdwijnen van perceelsgrenzen
Nieuwe perceelsgrenzen

Mogelijke gevolgen voor LNC-waarden

- het verkavelingspatroon verandert
- patroon van watergangen verandert
- schaalvergroting/schaalverkleining

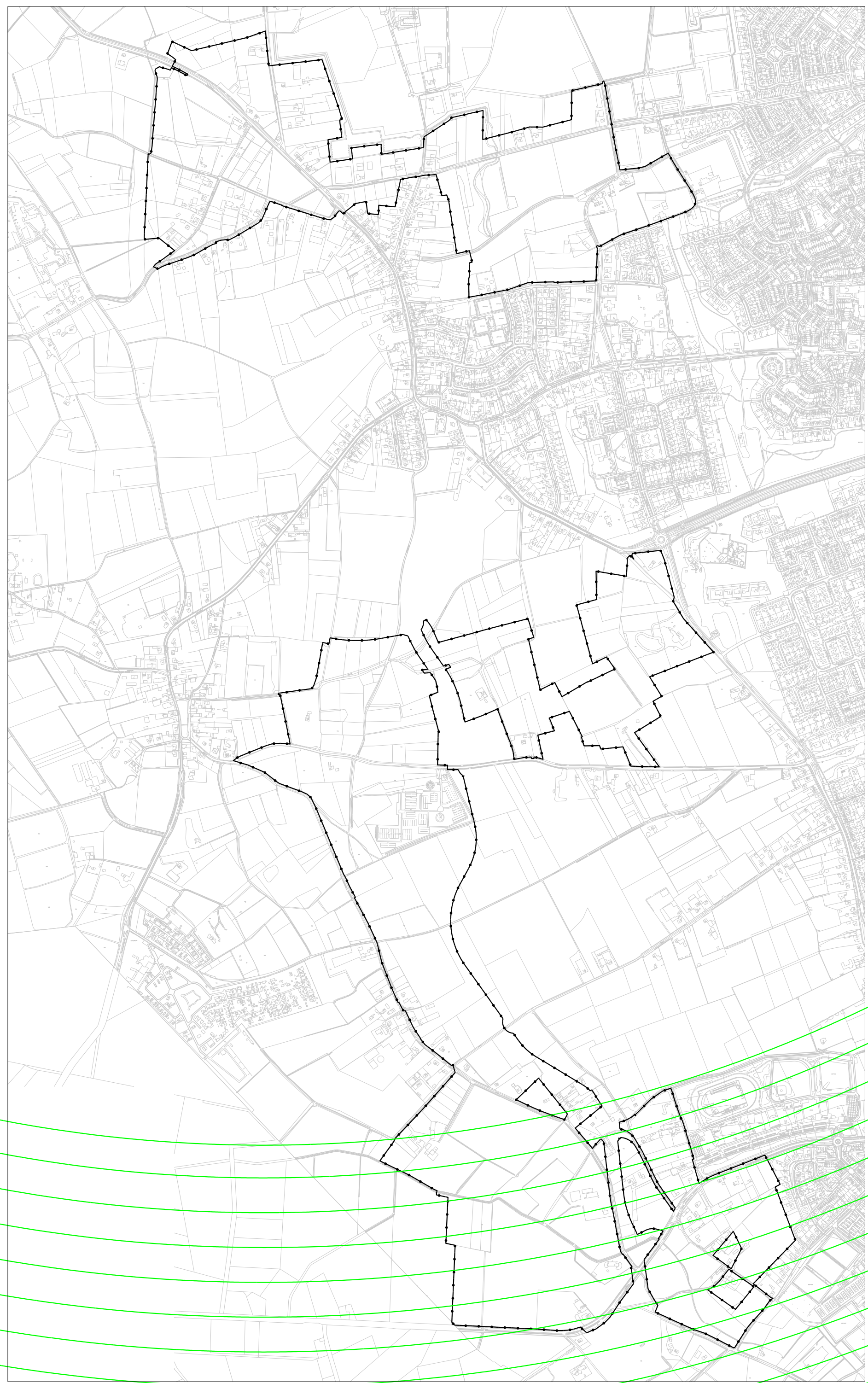
verdwijnen/toevoegen verbindingswegen (perceelsranden) en oriëntatielijnen voor sommige diersoorten

Bijlage 4 Luchtvaartverkeerzone - funnel



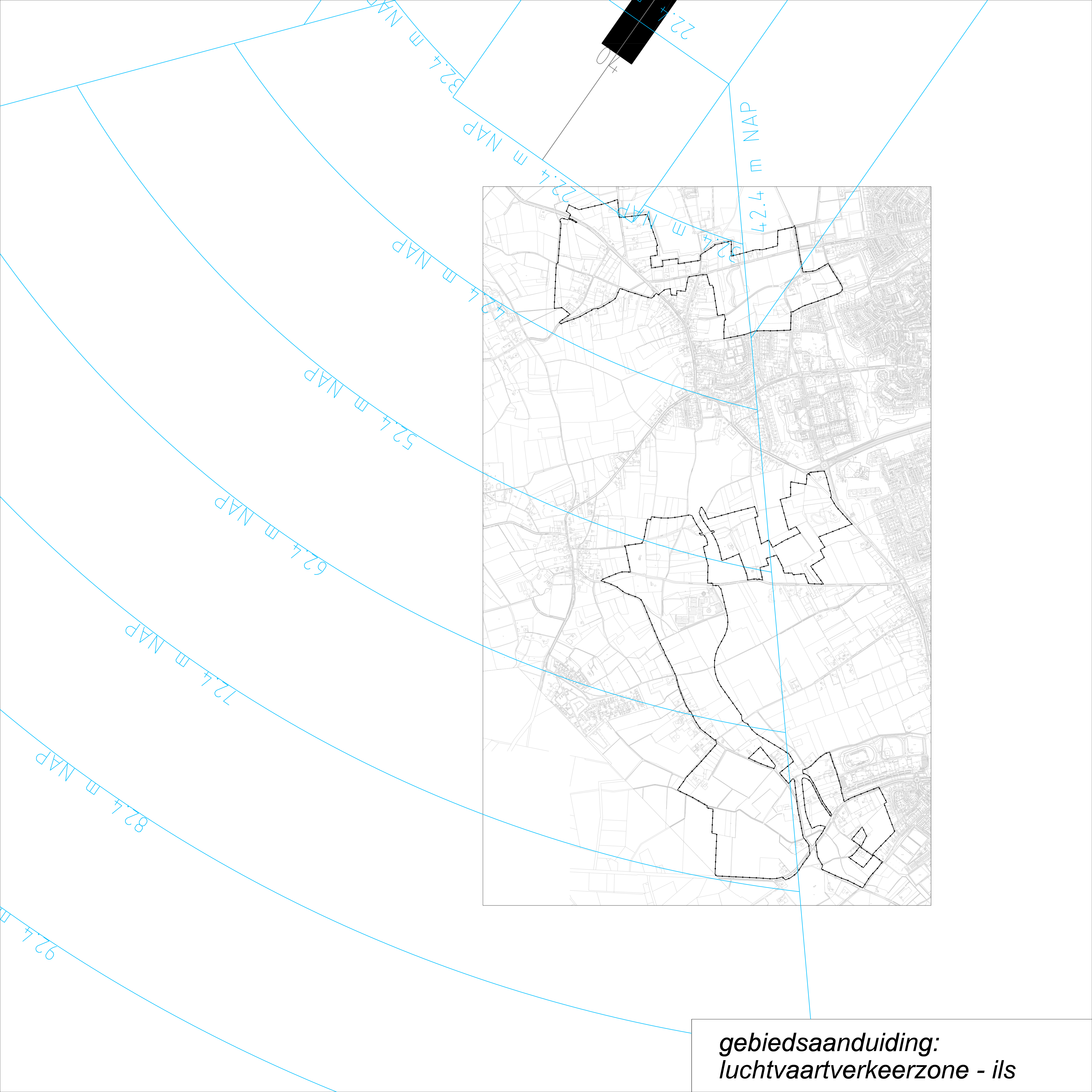
gebiedsaanduiding:
luchtvaartverkeerzone - funnel

Bijlage 5 Luchtvaartverkeerzone - ihcs



gebiedsaanduiding:
luchtvaartverkeerzone - ihcs

Bijlage 6 Luchtvaartverkeerzone - ils



gebiedsaanduiding:
luchtvaartverkeerzone - ils

Bijlage 7 Lijst van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:										
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G			
0122	0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:										
0124	0147	0	Fokken en houden van pluimvee:										
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:										
0125	0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
0125	0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1		
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0142	0162		Kl-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
02	02	-											
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:										
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1583	1081	0	Suikerfabrieken:										
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
16	12	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
19	19	-											
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
20		-											
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	19	-											
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:										
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
26	23	-											
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPS-PRODUCTEN										
262, 263	232, 234	0	Aardewerfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
30	26, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoorcomputers- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	29	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstofleverbedrijven b.o. < 200 m²	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
40	35	-											
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B	Autobeklederingen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	0	Benzineservicestations:										
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winke	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9	4752		Bouwmakten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTJIDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1		
5551	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
601	491, 492	0	Spoorwegen:										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	50, 51	-											
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	64	-											

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532	-	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	-											
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	10	1	1 P	1		
70	41, 68	-											
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	10	1	1 P	1		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	-											
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	77, 78, 80tm82	-											
74	77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
80	85	-											
80	85	-	ONDERWIJS										
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	86	-											
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511	8610		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierververwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
91	94	-											
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
92	59	-											
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9213	5914		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9234	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9253.1	91041		Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P	1		
926	931	0	Zwembaden:										
926	931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	931	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
926	931	0	Schietinrichtingen:										
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9271	9200		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1	92009		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Bijlage 8 Uitspraak ABRS

ECLI:NL:RVS:2014:2790

Instantie	Raad van State
Datum uitspraak	23-07-2014
Datum publicatie	23-07-2014
Zaaknummer	201400507/1/R3
Rechtsgebieden	Bestuursrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 12 november 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Kernrandgebied" vastgesteld.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

201400507/1/R3.

Datum uitspraak: 23 juli 2014

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Veldhoven,
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid STD Techniek B.V., gevestigd te Veldhoven, en anderen

en

de raad van de gemeente Veldhoven,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 12 november 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Kernrandgebied" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] en STD Techniek B.V. en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De raad heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 30 juni 2014, waar [appellant sub 1] en STD Techniek B.V. en anderen, van wie S.J. van Doremalen in persoon, beide bijgestaan door D.J.L.J. van Dun, en de

raad, vertegenwoordigd door drs. M. Yücesan-van Drunen en mr. D. Swinkels, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van [appellant sub 1]

2. [appellant sub 1] betoogt dat de raad artikel 13, lid 13.2.1, onder f, van de planregels ten onrechte heeft vastgesteld. Hiertoe voert zij aan dat dit artikel niet rechtszeker is, omdat het voor meer dan één interpretatie vatbaar is. Het artikel zou zo begrepen kunnen worden dat de inhoud van een woning niet meer mag bedragen dan legaal aanwezig is, ook indien die inhoud minder dan 650 m³ is. Een verduidelijking van deze bepaling in de toelichting is volgens [appellant sub 1] ontoereikend.

2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat met de planregel voldoende duidelijk is dat een woning in ieder geval een inhoud mag hebben van maximaal 650 m³, maar dat hierover extra uitleg wordt gegeven in de plantoelichting om eventuele interpretatieverschillen te voorkomen.

2.2. Ingevolge artikel 13, lid 13.2.1, onder f, van de planregels mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan 650 m³, dan wel niet meer dan zoals legaal aanwezig of in aanbouw op het moment van ter visie legging van het ontwerpplan.

Ingevolge artikel 22, lid 22.2, onder a, geldt de volgende algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten: indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet danwel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

In paragraaf 5.2 van de plantoelichting is de volgende tekst opgenomen: "De maximaal toegestane omvang van alle burgerwoningen bedraagt 650 m³. Bestaande woningen met een kleinere omvang kunnen bij recht worden uitgebreid tot 650 m³. Voor bestaande (legaal gebouwde) burgerwoningen, die nu reeds beschikken over een grotere inhoudsmaat dan 650 m³ geldt de bestaande omvang als maximum. Een verdere uitbreiding is in beginsel niet toegestaan."

2.3. Zoals [appellant sub 1] terecht betoogt, is artikel 13, lid 13.2.1, onder f, van de planregels rechtsonzeker nu dit artikel, zelfstandig gelezen alsook gelezen in onderlinge samenhang met artikel 22, lid 22.2, onder a, geen antwoord geeft op de vraag wat de maximale inhoudsmaat is bij herbouw van een woning met een kleinere inhoud dan 650 m³. Een uitleg van dit artikel in de plantoelichting is ontoereikend, nu deze toelichting geen juridisch bindende kracht toekomt. Het betoog slaagt.

2.4. In hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover dat ziet op de vaststelling van artikel 13, lid 13.2.1, onder f, van de planregels is genomen in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

2.5. Nu niet aannemelijk is dat derdebelanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) op de hierna te melden wijze zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat deze uitspraak in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit is vernietigd.

2.6. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het beroep van STD Techniek B.V. en anderen

3. STD Techniek B.V. en anderen betogen dat het plan ten onrechte slechts een gezamenlijk oppervlak van maximaal 150 m² aan bijgebouwen toestaat bij de woning aan het Grote Kerkepad 35. Hiertoe voeren zij aan dat de raad ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten van STD Techniek B.V. en DoVeBo een bouwmogelijkheid met een maximale oppervlakte van 1.000 m² had moeten toekennen. Ter zitting hebben STD Techniek B.V. en anderen aangevoerd dat in ieder geval de bestaande legaal aanwezige bebouwing met een oppervlakte van 320 m² als zodanig bestemd had moeten worden. STD Techniek B.V. en anderen stellen dat hen niet kan worden tegengeworpen geen landschappelijk inpassingsplan danwel erfbeplantingsplan te hebben ingediend, omdat zij hiertoe door de raad niet in de gelegenheid zijn gesteld. Verder voeren STD Techniek B.V. en anderen aan dat, anders dan in het vorige plan, ten onrechte geen maximale goot- en bouwhoogte van onderscheidenlijk 7 m en 10 m voor bijgebouwen en geen bouwhoogte van 6 m voor overige bouwwerken aan het perceel is toegekend.

STD Techniek B.V. en anderen richten zich voorts tegen het plandeel met de bestemming "Bos", waarbinnen zich ten zuidwesten van de woning een bijgebouw bevindt dat thans als berging in gebruik is. Hiertoe voeren zij aan dat de raad dit bijgebouw als zodanig had moeten bestemmen omdat het gebouw reeds in bestemmingsplan "Buitengebied 1988" onder het overgangsrecht is gebracht, zodat het niet nogmaals hieronder mag worden gebracht. Verder voeren zij aan dat handhaving niet succesvol zal zijn omdat het gebouw reeds lange tijd aanwezig is en het gemeentebestuur van de aanwezigheid van dit gebouw op de hoogte had kunnen zijn, zodat het bijgebouw niet binnen de planperiode verwijderd zal worden.

3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de door STD Techniek B.V. en anderen gewenste oppervlaktemaat en goot- en bouwhoogten niet passen binnen het gemeentelijk beleid. Voorts stelt de raad zich op het standpunt dat hij het gebouw dat nu is gelegen binnen de bestemming "Bos" niet als zodanig wil bestemmen omdat het illegaal is opgericht en in gebruik is.

3.2. Ingevolge artikel 7, lid 7.1, van de planregels zijn de voor "Bos" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. instandhouding en ontwikkeling van bos met de daarop afgestemde bosbouw;
- b. instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

[...].

Ingevolge artikel 13, lid 13.1.1, aanhef en onder f, zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor statische opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - statische opslag" en uitsluitend in bestaande legale gebouwen met de bestaande maatvoering als maximum.

Ingevolge lid 13.2.2, onder b, mag het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen bij de woning maximaal 150 m² bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwd oppervlak (m²)" maximaal de met die aanduiding aangegeven oppervlakte aan bijgebouwen is toegestaan.

Ingevolge het bepaalde onder c bedragen de maximale goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen 3,2 m respectievelijk 4,5 m.

Ingevolge lid 13.2.3, onder d, bedraagt de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de gevellijn 3 m.

3.3. Aan het perceelsgedeelte dat is aangewezen voor "Wonen" is de aanduiding "specifieke vorm van wonen - statische opslag" toegekend. Vast staat dat opslag plaatsvindt aan het Grote Kerkepad 35 ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten van STD Techniek B.V. en DoVeBo. Ter zitting is gebleken dat de oppervlakte van de bestaande legaal aanwezige bijgebouwen meer dan 150 m² bedraagt. Nu de raad geen aanduiding "maximum bebouwd oppervlak (m²)" aan het perceel heeft toegekend, is het gebruik van bijgebouwen voor statische opslag ingevolge artikel 13, lid 13.1.1, aanhef en onder f, van de planregels in samenhang gelezen met lid 13.2.2, onder b, beperkt tot een oppervlakte van 150 m². Nu dit niet de bedoeling is geweest van de raad, is het plan in zoverre onzorgvuldig vastgesteld. Het betoog slaagt.

3.4. Over het betoog van STD Techniek B.V. en anderen dat onder het vorige plan een grotere oppervlakte aan bebouwing mocht worden opgericht, hogere goot- en bouwhoogten waren toegestaan alsook grotere hoogten voor overige bouwwerken, overweegt de Afdeling als volgt. Daargelaten dat blijkens de stukken de uitgebreidere bouwmogelijkheden van het vorige plan slechts betrekking hadden op de bouw van een paardenfokkerij, geldt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen en zodoende bouwmogelijkheden beperken. De raad heeft te kennen gegeven dat ruime bouwmogelijkheden op dit perceel, aan de rand van het buitengebied en gelegen naast bos en gronden die in de Verordening ruimte 2012 zijn aangewezen als ecologische hoofdstructuur, niet meer in overeenstemming zijn met het gemeentelijk beleid dat is gericht op behoud van een kleinschalige woon- en bebouwingsomgeving, behoud en bescherming van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken, ontstening en zuinig ruimtegebruik. De Afdeling acht dit beleid niet onredelijk. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad in dit geval in redelijkheid een groter gewicht kunnen toekennen aan het belang bij een kleinschalige woon- en bebouwingsomgeving dan aan het belang van STD Techniek B.V. en anderen bij ruimere bouwmogelijkheden dan in het plan zijn opgenomen. Bovendien is niet gebleken dat STD Techniek B.V. en anderen ten tijde van de vaststelling van het plan concrete bouwplannen hadden, zodat de raad daarmee bij de vaststelling van het plan geen rekening hoefde te houden. De enkele stelling van STD Techniek B.V. en anderen dat zij met de gemeente in overleg zijn over de nieuwbouw van een schuur is onvoldoende. Voor zover STD Techniek B.V. en anderen aanvoeren dat hen niet de gelegenheid is geboden om een landschappelijk inpassingsplan danwel erfbeplantingsplan in te dienen, overweegt de Afdeling dat op de raad om voornoemde redenen ook niet de verplichting rustte om STD Techniek B.V. en anderen in de gelegenheid te stellen dergelijke plannen in te dienen. Het betoog faalt.

3.5. Over het betoog van STD Techniek B.V. en anderen over het bijgebouw dat thans als berging in gebruik is, overweegt de Afdeling als volgt. Ter zitting heeft de raad gesteld dat het bouwwerk zonder vergunning is opgericht. STD Techniek B.V. en anderen hebben dit erkend. Het enkele feit dat het zonder bouwvergunning opgerichte bouwwerk lange tijd aanwezig is noch de omstandigheid dat het in het vorige plan onder het overgangsrecht was gebracht, rechtvaardigt op zichzelf dat het gebouw als zodanig wordt bestemd. In dit geval ziet de Afdeling in hetgeen STD Techniek B.V. en anderen naar voren hebben gebracht geen aanleiding voor het oordeel dat de raad bij de afweging van alle betrokken belangen zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het als zodanig bestemmen niet strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling neemt hierbij in aanmerking dat ingevolge artikel 7, lid 7.1, aanhef en onder b, van de planregels de voor "Bos" aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden. Uit de nadere stukken is gebleken dat het gemeentebestuur handhavend zal optreden ter verwijdering van het bijgebouw. De Afdeling acht het dan ook aannemelijk gemaakt dat de bestemming "Bos" voor dit perceelsgedeelte binnen de planperiode kan worden gerealiseerd. Het betoog faalt.

3.6. In hetgeen STD Techniek B.V. en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover daarbij aan het perceel Grote Kerkepad 35 geen aanduiding als bedoeld in artikel 13, lid 13.2.2, onder b, van de planregels is toegekend die een gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen groter dan 150 m² mogelijk maakt, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

3.7. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om voor het vernietigde planonderdeel met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast

te stellen en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit heeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

Proceskosten

4. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten van [appellant sub 1] en STD Techniek B.V. en anderen te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen van [appellant sub 1] en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid STD Techniek B.V. en anderen gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Veldhoven van 12 november 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kernrandgebied", voor zover:

a. het betreft artikel 13, lid 13.2.1, onder f, van de planregels;

b. aan het perceel Grote Kerkepad 35 geen aanduiding als bedoeld in artikel 13, lid 13.2.2, onder b, van de planregels is toegekend die een gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen groter dan 150 m² mogelijk maakt;

III. bepaalt dat artikel 13, lid 13.2.1, onder f, van de planregels als volgt komt te luiden: "de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 650 m³, dan wel niet meer dan zoals legaal aanwezig of in aanbouw op het moment van tervisielegging van het plan indien deze aanwezige of in aanbouw zijnde woning groter is dan 650 m³";

IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit voor zover dit onder II, onder a, is vernietigd;

V. draagt de raad van de gemeente Veldhoven op om:

a. binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat onderdeel II, onder a, en onderdeel III verwerkt worden in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

b. binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen ten aanzien van het onder II, onder b genoemde onderdeel en dit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend te maken en mede te delen;

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Veldhoven tot vergoeding van bij appellanten in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten als volgt:

a. aan [appellant sub 1] een bedrag van € 1.018,14 (zegge: duizendachttien euro en veertien cent), waarvan € 974,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

b. aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid S.T.D. Techniek B.V. en anderen een bedrag van € 1.018,14 (zegge: duizendachttien euro en veertien cent), waarvan € 974,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Veldhoven aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht als volgt vergoedt:

- a. aan [appellant sub 1] een bedrag van € 160,00 (zegge: honderdzestig euro);
- b. aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid STD Techniek B.V. en anderen een bedrag van € 318,00 (zegge: driehonderdachtien euro), met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen.

Aldus vastgesteld door mr. J.A. Hagen, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.I.Y. Lap, ambtenaar van staat.

w.g. Hagen w.g. Lap

lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 23 juli 2014

288-813.

