

Regels

# bestemmingsplan “Hoogstraat 8”

---

Planstatus: vastgesteld

Datum: 04-12-2014

Plan identificatie: NL.IMRO.0856.Hoogstraat8-VA01

Auteur: Geling Advies BV



1	Inleidende regels .....	3
	Artikel 1 Begrippen .....	3
	Artikel 2 Wijze van meten.....	18
2	Bestemmingsregels .....	19
	Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden .....	19
	Artikel 4 Waarde-Archeologie.....	27
3	Algemene regels .....	30
	Artikel 5 Anti-dubbeltelregel .....	30
	Artikel 6 Algemene bouwregels .....	31
	Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....	32
	Artikel 8 Algemene aanduidingsregels .....	33
	Artikel 9 Algemene afwijkingsregels .....	34
	Artikel 10 Overige regels .....	37
4	Overgangs- en slotregels .....	38
	Artikel 11 Overangsrecht .....	38
	Artikel 12 Slotregel .....	39

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### **Plan:**

het bestemmingsplan Hoogstraat 8 met identificatienummer NL.IMRO.0856.Hoogstraat8-VA01 van de gemeente Gemeente Uden;

### **Bestemmingsplan**

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0856.Hoogstraat8-VA01 met bijbehorende regels en bijlagen;

### **Verbeelding**

de digitale weergave van het bestemmingsplan 'Hoogstraat 8', gewaarmerkt als NL.IMRO.0856.Hoogstraat8-VA01 en elektronisch beschikbaar gesteld op de daarvoor aangewezen landelijke voorziening;

### **AAB:**

Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

### **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.

### **aan huis verbonden bedrijf:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

### **aan huis verbonden beroep:**

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

### **aardkundige waarden:**

waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen danwel anderszins vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem, van algemeen belang zijn vanuit aardkundig oogpunt.

### **Achtererf:**

het erf dat achter de voorgevelrooilijn ligt.

**afhankelijke woonruimte:**

een bijgebouw bij een (bedrijfs)woning dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met deze (bedrijfs)woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

**agrarisch bedrijf:**

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

**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.

**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.

**ambachtelijk bedrijf:**

een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen als ondergeschikte activiteit, van ter plaatse vervaardigde goederen verband houdend met het ambacht.

**archeologische verwachtingswaarden:**

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

**archeologische waarden:**

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

**bebouwing:**

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

**bebouwingsconcentratie:**

een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

**bed and breakfast:**

Particuliere verstrekking tegen betaling, met een niet bedrijfsmatig karakter, aan derden van uitsluitend logies (met ontbijt) zonder dienstverlening, niet zijnde uitoefening van hotel, pension of ander bedrijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 4 slaappleatsen verdeeld over maximaal 2 kamers.

**bedrijf / bedrijfsmatige activiteit:**

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

**bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat geschikt is voor bedrijfsmatige activiteiten, waaronder ook maatschappelijke- en sportgerelateerde activiteiten worden gerekend.

**bedrijfswoning:**

een voor het wonen bestemd (gedeelte van een) bedrijfsgebouw, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens verblijf daar gelet op de bedrijfsactiviteiten noodzakelijk wordt geacht.

**beperkt kwetsbaar object:**

Een object waar ingevolge het Belsuit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

**bestaand:**

- a. de bebouwing, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
- b. het gebruik van grond en bebouwing, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**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.

**bewoning:**

het verblijf of gebruik als woonruimte inclusief nachtverblijf, voor de huisvesting van een huishouden zonder dat elders aantoonbaar over een hoofdverblijf wordt beschikt.

**bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde bouwperceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of bouwwerk geen gebouw zijnde, met een dak.

**biomassa:**

het drooggewicht van zowel plantaardig als dierlijk materiaal en producten gewonnen uit plantaardig en dierlijk (rest)materiaal (zoals suikerriet, mais, koolzaadolie, palmolie en dierlijke vetten) geproduceerd ten behoeve van energieopwekking en/of biobrandstof.

**biomassa be- en verwerking:**

een specifieke vorm van mestverwerking door middel van vergisting, vergassing of verbranding van in hoofdzaak dierlijk mest, eventueel aangevuld met andere organische producten of biomassa (co-vergisting), waarbij ook opwekking van energie kan plaatsvinden.

**boerderij/boerderijgebouw:**

een gebouw, dat bestaat uit één overwegend ongelede (hoofd)bouwmasse, waarbinnen zich de (voormalige) agrarische bedrijfswoning en de (voormalige) agrarische bedrijfsruimten bevinden, zoals een langgevelboerderij of een kortgevelboerderij.

**boerderijsplitsing:**

het opdelen, binnen de bestaande (hoofd)bouwmassa, van een boerderij(gebouw) in niet meer dan 2 woningen of een in de regels aangegeven ander maximum aantal woningen.

**boom- en vaste plantenteelt:**

- a. boomteelt: de tak van tuinbouw die zich bezig houdt met het telen van houtige gewassen en planten voor tuinen en groenvoorzieningen;
- b. plantenteelt: het winnen van plantaardige voortbrengselen zonder het verzamelen van producten uit een wilde begroeiing.

**bouwen:**

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

**bouwlaag of verdieping(slaag):**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op gelijk of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren en balklagen/plafonds, met inbegrip van de begane grond, en met uitsluiting van kruipruimte, zolder en vliering.

**bouwperceel:**

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

**bouwvlak:**

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

**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 steun vindt in of op de grond.

**bouwwerk geen gebouw zijnde (ander bouwwerk):**

elk bouwwerk, dat niet toegankelijk is voor mensen, niet overdekt is en geen wanden heeft.

**Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV):**

Instrument waarin maatregelen zijn benoemd ter bevordering van de transitie naar zorgvuldige veehouderij voor individuele bedrijven.

**brutovloeroppervlakte:**

de gezamenlijke oppervlakte van alle vloeren gelegen 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.

**buitengebied gebonden bedrijf/functie:**

een bedrijf of functie, geen detailhandel, agrarisch bedrijf, agrarisch-technisch hulpbedrijf of agrarisch-verwant bedrijf zijnde, met een binding aan het buitengebied vanwege dag- en/of verblijfsrecreatie of bos-, natuur- of landschapsbehoud en met een zodanig beperkte omvang en ruimtelijke uitstraling naar de omgeving dat het past in de omringende gebiedsfuncties. Hieronder worden in elk geval verstaan:

kleinschalige kampeerbedrijven, kleinschalige informatie-, educatie-, demonstratie- of bezoekerscentra, kleinschalige heemkundemusea of heemtuinen, theetuinen, onderhoudsgebouwen of –terreinen in verband met terreinbeheer.

**cultuurhistorische waarden:**

waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden.

**dagrecreatie:**

recreatieve activiteit die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang in de vorm van:

1. extensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op natuurbeleving en landschapsbeleving zoals wandelen, skeeleren, fietsen of kanoën;
2. intensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig aanbieden van recreatieve activiteiten op een vaste locatie, zoals dierentuinen of attractieparken.

**detailhandel:**

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

**dienstverlening:**

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

**discotheek/dancing:**

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.

**duurzame locatie:**

agrarisch bouwvlak met een zodanige ligging dat het zowel vanuit, economisch oogpunt, milieuoogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om het ter plaatse uit te breiden.

**duurzame locatie intensieve veehouderij:**

bestaand agrarisch bouwvlak met een zodanige ligging dat het zowel vanuit, economisch oogpunt, milieuoogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om het ter plaatse uit te breiden.

**ecologische hoofdstructuur:**

samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden.

**ecologische verbindingzone:**

bij bestemmingsplan aangeduid langgerekt gebied waarbinnen verbindende landschapselementen zijn of worden gerealiseerd.

**educatieve instelling:**

een instelling op het gebied van onderwijs of daarmee gelijk te stellen doeleinden, zoals een school en een peuterspeelzaal.

**erfbepanting:**

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

**escortbedrijf:**

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

**extensief recreatief medegebruik:**

extensieve vormen van dagrecreatie die ondergeschikt zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, die een kortstondig karakter hebben en in de openlucht plaatsvinden, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, paramotorvliegen en kleinschalige recreatieve luchtvaart voor zover het starten en landen betreft.

**extensiveringsgebied:**

ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt.

**extensieve recreatie:**

recreatie met weinig dynamiek die nauwelijks druk uitoefent op de omgeving, gezien het beperkte aantal recreanten per tijdseenheid en oppervlakte-eenheid. Het gaat om bijvoorbeeld wandelen, fietsen, vissen en skeeleren.

**functie:**

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

**funnel:**

obstakelvrije zone rond een start- en landingsbaan voor de vliegveiligheid.

**gebouw:**

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

**geiten- en/of schapehouderij:**

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die gericht is op het houden van geiten en/of schapen.

**geluidsgevoelige functies:**

geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen, zoals woningen, onderwijsgebouwen (met uitzondering van gymnastieklokalen), ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken of medische kleuterdagverblijven.



**geluidsgevoelige objecten:**

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

**geluidszoneringsplichtige inrichting:**

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van een vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

**geluidzone - industrie:**

een op grond van de Wet geluidhinder in het bestemmingsplan vastgelegd gebied rond een industrieterrein.

**geometrische plaatsbepaling:**

locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem.

**glastuinbouwbedrijf:**

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt.

**goederenopslag bedrijf:**

een bedrijf waarbinnen in hoofdzaak goederen worden opgeslagen met uitzondering van gevaarlijke stoffen.

**groenblauwe mantel:**

gebieden die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur, de ecologische verbindingzone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen, en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water.

**groenvoorziening:**

voorziening voor de inrichting, het onderhoud en het beheer van flora en fauna, zoals boomgeleiders, wortelkratten, bloembakken, drainage- en sproeisystemen, faunatunnels, nestkastjes en dergelijke.

**groepsaccommodatie:**

vakantieverblijf geschikt voor groepen vakantiegangers.

**grondgebonden agrarisch bedrijf:**

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

**groothandelsbedrijf:**

een bedrijf dat bedrijfsmatig goederen te koop aanbiedt, verkoopt en/of levert aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

**hervestiging van een agrarisch bedrijf:**

het verplaatsen van een bestaand agrarisch bedrijf van het ene agrarisch bouwvlak naar het andere agrarisch bouwvlak, waar de agrarische activiteiten zijn gestaakt.

**hoofdfunctie:**

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

**hoofdgebouw:**

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een bouwperceel en, indien meer gebouwen op het bouwperceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is.

**hoofdverblijf:**

de woning waar:

- naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen door een huishouden overnacht wordt, en
- als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van dat huishouden aan te merken is, en
- waar dat huishouden staat ingeschreven in de BGA.

**horeca / horecabedrijf:**

een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse, het bedrijfsmatig bieden van hotel- of groepsaccommodatie, het bedrijfsmatig bieden van vermaaks- of wellnessfaciliteiten of het bedrijfsmatig bieden van congres- of vergaderfaciliteiten, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar.

**houtteelt / houtproductie:**

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

**hydrologische waarde:**

gronden met een betekenis binnen het watersysteem van het plangebied als infiltratiegebied, intermediair gebied en/of kwelgebied.

**intensieve veehouderij:**

agrarisch bedrijf met een bedrijfvoering 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 bedrijfstypen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen, met uitzondering van grondgebonden melkrundveehouderij.

**kampeermiddel:**

tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of enig ander onderkomen of verblijf, geen bouwwerk zijnde, dat geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf.

**kas:**

agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dak 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 m.

**kernrandzone:**

een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie.

**kleinschalig kamperen:**

kleinschalig recreatief nachtverblijf op gronden met een andere hoofdfunctie, met gebruikmaking kampeermiddelen tot een in de regels aangegeven maximum aantal kampeermiddelen.

**kwetsbare soorten:**

flora en/of fauna die zeer gevoelig is voor verstoring door menselijke activiteiten.

**landbouwontwikkelingsgebied:**

zone binnen de integrale zonering waar ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij zijn.

**landschapselementen:**

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

**landschappelijk besloten:**

landschapswaarde die gekenmerkt wordt door een besloten gebied.

**landschapsinvesteringsregeling:**

De uitwerking van artikel 2.2. van de Verordening Ruimte waarin verplicht wordt gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

**landschappelijke waarden:**

het geheel van waarden in verband met bijzonder landschappelijke kenmerken van een gebied of object, in de zin van karakteristieke verschijningsvorm, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit, dat bestaat uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang.

**maatschappelijke voorziening:**

voorzieningen op het gebied van:

1. openbaar bestuur en overheidsdiensten;
2. levensbeschouwelijke organisaties;
3. onderwijs en kinderopvang;
4. gezondheidszorg, veterinaire diensten en welzijnszorg;
5. uitvaartverzorging, crematoria, mortuaria en begraafplaatsen.

**manege:**

een bedrijf dat op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport en al dan niet mogelijkheden biedt voor het verblijf en de verzorging van paarden.

**mantelzorg:**

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, en niet zelfstandig in zijn algemene dagelijkse levensbehoeften kan voorzien, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

**mestbewerking:**

behandeling van dierlijke mest zonder noemenswaardige veranderingen aan het product teweeg te brengen, zoals mengen, roeren, homogeniseren en verwijderen van vreemde objecten zoals plastic folie en hoeven.

**mestverwerking:**

het proces om (drijf)mest af te breken, door onder andere droging, bezinking, vergisting of indamping, om te zetten in nieuwe bruikbare producten, zoals energie uit biomassa, of te bewerken tot kwalitatief hoogwaardige meststoffen.

**molenbiotoop:**

de omgeving van een molen die van belang is voor een goede windvang.

**monumentale boom:**

elke boom die is opgenomen in de gemeentelijke 'monumentale bomenlijst' zoals vastgesteld 9 april 2002.

**NAP:**

Nieuw Amsterdams Peil.

**NGE:**

Nederlandse Grootte Eenheid, een standaard eenheid voor de bepaling van de omvang van een agrarisch bedrijf zoals die gehanteerd wordt door het Landbouw Economisch Instituut (LEI).

**nadere eis:**

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

**natuurontwikkeling:**

de ontwikkeling van gebieden met een bepaalde natuurwaarde.

**natuur(wetenschappelijke) waarden**

:

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

**nevenactiviteit/functie:**

een activiteit die niet rechtstreeks de bedrijfs- of functie-uitoefening overeenkomstig de bestemming betreft en die van een zodanige (beperkte) bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang is dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en ruimtelijke verschijningsvorm, als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar en als zodanig ook functioneel aanwezig blijft.

**niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet of slechts in beperkte mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde gronden in de directe omgeving van het bedrijf zoals een paardenhouderij en een champignonkwekerij.

**nieuwvestiging van een agrarisch-bedrijf:**

projectie van een al dan niet gekoppeld agrarisch bouwvlak op een locatie die volgens dit bestemmingsplan niet is voorzien van een bouwvlak.

**nutsvoorziening:**

voorziening voor de distributie en ontsluiting van producten en diensten van openbaar nut, zoals bushokjes, kleine pompgemalen, verkeersregelininstallaties, verdeelstations voor stroom, water en gas, telefooncellen en dergelijke.

**omgevingsvergunning:**

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

**onderbouw:**

een geheel of grotendeels onder peil gelegen deel van een gebouw.

**ondergeschikt bouwdeel:**

bouwdeel van beperkte afmetingen, dat buiten de gevel of het dakvlak van een bouwwerk uitsteekt en niet gericht is op vergroting van het oppervlakte, zoals dakgoten, dakoverstekken, regenafvoerpijpen, rookgasafvoeren, schoorstenen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels en balkons.

**ondergronds bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde peil.

**onderkomen:**

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, als ook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

**onevenredige aantasting:**

de situatie dat een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een afbreuk van bestaande ruimtelijke belangen en waarden, die redelijkerwijs niet in verhouding staat tot de ruimtelijke belangen en waarden van de ontwikkeling.

**openheid:**

landschappelijke waarde die wordt gekenmerkt door een landschap met een bepaalde openheid.

**opslagsilo:**

veelal cilindervormig bouwwerk voor de opslag van stoffen met bijbehorende constructie en randapparatuur.

**omschakeling van of naar een agrarisch bedrijf:**

geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar de andere agrarische bedrijfsvorm dan wel het overstappen van een niet-agrarisch gebruik naar een agrarische bedrijfsvorm.

**ondersteunende horeca:**

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar zowel functioneel als naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

**overig niet-buitengebied gebonden bedrijf/functie:**

een bedrijf of functie geen agrarisch bedrijf, agrarisch-technisch hulpbedrijf, agrarisch verwant bedrijf, ambachtelijk bedrijf, buitengebied gebonden bedrijf/functie, horecabedrijf of recreatiebedrijf zijnde.

**overig teeltondersteunende voorzieningen:**

een permanente (teelt)ondersteunende voorziening c.q. een bouwwerk in de vorm van een hek met afrastering, met een hoogte van niet meer dan 1,5 m, op boomteelt percelen waarmee dieren van die percelen geweerd kunnen worden (boomteelthek en regenkapten).

**paardenbak / rijbak:**

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

**paardenhouderij:**

het bedrijfsmatig, niet op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony's en de handel in paarden en pony's, met als ondergeschikte nevenactiviteit het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's.

**permanente teeltondersteunende voorzieningen:**

teeltondersteunende voorziening die voor onbepaalde tijd wordt gebruikt, niet zijnde een kas.

**persoonsgebonden overgangsrecht:**

een aan de (rechts)persoon gerichte beschikking waarin voor deze (rechts)persoon om redenen van billijkheid van overwegende aard van de gebruiksregels van dit bestemmingsplan wordt afgeweken.

**plattelandswoning:**

een woning gelegen bij een agrarisch bedrijf zonder dat er sprake is van een functionele binding tussen woning en bedrijf.

**productiegebonden detailhandel:**

detailhandel van goederen vanuit het bedrijf dat die goederen vervaardigt, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandel een ondergeschikte nevenactiviteit is van dat bedrijf.

**prostitutiebedrijf:**

een bedrijf waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding uitgeoefend wordt.

**radarverstoringgebied:**

gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen ten behoeve van een goede werking van de radar op een radarstation.

**recreatie / recreatieve activiteit:**

alle activiteiten die in de vrije tijd plaatsvinden en ontspanning als doel hebben.

**recreatiewoning:**

een voor het tijdelijk recreatief verblijf bestemd (gedeelte van een) gebouw, slechts bedoeld voor een huishouden dat elders haar hoofdverblijf heeft.

**regionaal waterbergingsgebied:**

gebied dat noodzakelijk is om wateroverlast uit regionale watersystemen tegen te gaan.

**reëel agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf dat jaarrond een arbeidsbehoefte of -omvang heeft van ten minste één halve volledige arbeidskracht, met een daarbij passend jaarinkomen.

**ruimtelijke eenheid:**

complex van bij elkaar behorende bouwwerken.

**ruimtelijke kwaliteit:**

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

**statische opslag:**

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

**teeltondersteunende voorzieningen:**

ondersteunende voorziening die een onderdeel is van de vollegrondse bedrijfsvoering van een tuinbouwbedrijf of boomkwekerij.

**tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:**

teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, voor een aaneengesloten periode van maximum van 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik, zoals folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten en dergelijke.

**tuincentrum:**

een bedrijf waarbinnen bedrijfsmatig boomkwekerijproducten planten, bloembollen, bloemen en attributen voor de verfraaiing en het onderhoud van tuinen en daarbij noodzakelijke hulpmiddelen ter verkoop worden aangeboden.

**veehouderij:**

agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren.

**vrijkomende/voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB):**

een agrarisch of niet-agrarisch bestemmingsvlak waar, al dan niet door toepassing van een beëindigingsregeling, de agrarische activiteiten zijn gestaakt en waarvan de bedrijfsgebouwen nog geheel of gedeeltelijk bestaan.

**veiligheidszone:**

gebied waar beperkingen ten aanzien van gebruik en/of bouwen gelden ter bescherming van personen tegen een aanwezig plaatsgebonden risico.

**veldschuur:**

vrijstaande schuur in het veld.

**verblijfseenheden:**

voorzieningen of ruimten ten behoeve van verblijfsrecreatie zoals een hotelkamer, een kamer bij particulieren.

**verblijfsrecreatie:**

het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten het hoofdverblijf, waarbij ten minste één nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen, in de vorm van:

- extensieve verblijfsrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op natuurbeleving en landschapsbeleving zoals een natuurkampeerterrein en dergelijke;
- intensieve verblijfsrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig aanbieden van verblijf en recreatieve voorzieningen op een vaste locatie, zoals recreatiewoningen, bungalowparken, campings en dergelijke.

**verbrede landbouw:**

specifieke vorm van een nevenfunctie. De activiteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het bedrijf, zoals agrotourisme met bijbehorende ondergeschikte horeca, agrarisch natuurbeheer, bewerking en waardevermeerdering van ter plaats geproduceerde producten, productiegebonden/ondergeschikte detailhandel en zorgboerderijen.

**verkoopvloeroppervlakte:**

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten dienste van de detailhandel, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

**verwevingsgebied:**

een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

**volkstuintcomplex:**

terrein met een oppervlakte van tenminste 10 are waarop zich twee of meer volkstuinten bevinden.

**volumineuze detailhandel:**

detailhandel met een groot winkeloppervlak in auto's, boten, caravans, keukens, badkamers en sanitair en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen; bij rechtstreeks samenhangende artikelen kan gedacht worden aan inbouwapparatuur en tegels. Onder volumineuze detailhandel wordt tevens begrepen een tuincentrum en detailhandel in grove bouwmaterialen, alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling.

**voor erf:**

het erf dat vóór de voorgevelrooilijn ligt.

**voorgevel:**

de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien meerdere gevels naar het openbaar toegankelijk gebied gericht zijn, de als zodanig door het bevoegd gezag aan te wijzen gevel.

**voorgevellijn:**

de denkbeeldige lijn waarin de oorspronkelijke voorgevel van een bouwwerk is gelegen, alsmede het verlengde daarvan voor zover gelegen binnen het bouwperceel.

**voorgevelrooilijn:**

de denkbeeldige lijn waarin de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan voor zover gelegen binnen het bouwvlak.



**vormverandering van een bouwvlak:**

wijziging van de begrenzing van een bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte.

**vrijwaringszone:**

gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en/of gebruik ten behoeve van een goed functioneren van bijvoorbeeld een weg.

**waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten en dergelijke.

**winterseizoen:**

Het gedeelte van het jaar dat loopt van 31 oktober tot en met 14 maart.

**wonen:**

het verblijven van een huishouden in een hoofdverblijf.

**woning:**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden.

**woonboerderij:**

een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in hetzelfde gebouw opgenomen (voormalige) bedrijfsruimten, waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn (bijvoorbeeld langgevelboerderij of kortgevelboerderij).

**woonunit:**

een te verplaatsen/verwijderen bouwwerk, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het woon-, dag-, of nachtverblijf van één of meer personen.

**zoekgebied ecologische verbindingszone (evz):**

gebied waarbinnen een ecologische verbindingszone is of wordt gerealiseerd.

**zorgboerderij:**

(voormalig) agrarisch bedrijf dat zorg aanbiedt, zoals kinderopvang of gehandicaptenzorg.

**zorgvuldige veehouderij:**

veehouderij die voldoet aan de "Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij" (jaartal 2014, versie 1.0), als opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, door middel van maatregelen en voorzieningen gericht op een goede ruimtelijke inpassing, tot uitdrukking komend in een puntenscore.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens**

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsgrens;

### **2.2 bebouwingspercentage**

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

### **2.3 bedrijfsvloeroppervlakte**

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

### **2.4 bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.5 dakhelling**

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.6 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;

### **2.7 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.

Voor de inhoud van een bouwwerk wordt de ondergrondse bebouwing niet meegerekend;

### **2.8 lengte, breedte en diepte bouwwerk**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren);

### **2.9 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

### **2.10 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;

### **2.11 peil**

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende agrarische voorzieningen;
- b. grondgebonden agrarische bedrijven met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' tevens een intensieve veehouderij is toegestaan, waarbij niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn per bouwvlak;
- c. 'specifieke vorm van agrarisch – overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf' tevens een overig niet gronden gebonden bedrijf is toegestaan;
- d. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschapswaarden en natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor kwelgebied, ter plaatse van de aanduiding 'kwelgebied';
- e. behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- f. bestaande veldschuren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur';
- g. statische binnenopslag tot maximaal 200m<sup>2</sup> ;
- h. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. extensief recreatief medegebruik;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. aan huis gebonden beroepen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

- a. Op de voor agrarische aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming.
- b. De bebouwing ten dienste van veehouderijen, met uitzondering van een bestaande bedrijfswoning, heeft ten hoogste de omvang van:
  1. bebouwing die op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was; of
  2. bebouwing die mag worden gebouwd krachtens een verleende vergunning; of
  3. bebouwing die is gebaseerd op een vóór 21 september 2013 ingediende volledige en ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - bouwwerken' is geen bebouwing toegestaan.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - dierenverblijven' is de bouw ten behoeve van dierenverblijven niet toegestaan.

- e. Bouwwerken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan, met uitzondering van het bepaalde in 4.2.6 en 4.2.7, waarbij geldt dat nieuwe gebouwen ten behoeve van het stallen van vee uitsluitend zijn toegestaan indien is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakemissie van het betreffende bedrijf.
- f. Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak, waarbij het agrarisch bedrijf uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'relatie'.
- g. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
  - 1. de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan
    - a. 15 m tot lokale wegen;
    - b. 20 m tot interlokale wegen.

Indien de bestaande afstand reeds minder bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand tot de weg;

- 2. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 m. Indien de bestaande afstand reeds minder bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand.
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – permanente teeltondersteunende voorzieningen' mogen uitsluitend permanente teeltondersteunende voorzieningen worden gebouwd.

### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m.
- c. De bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' niet meer bedragen dan 12 m.
- d. De dakhelling, bij een afdekking met kap, mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer dan 55°.
- e. Kassen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - 1. Kassen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'Groenblauwe mantel'.
  - 2. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
  - 3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.
  - 4. De oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5.000 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan 5000 m<sup>2</sup> deze oppervlakte is toegestaan.
  - 5. De afstand tot (bedrijfs)woningen op naastgelegen percelen niet minder mag bedragen dan 25 m.
- f. Een rijhal is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup>.

### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen alsmede van veekeringen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van een bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van torensilo's mag niet meer bedragen dan 15 m.
- c. De bouwhoogte van lucht – en combiwassers mag niet meer bedragen dan 12 m.

- d. De goot- en bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van mestbewerking, mestverwerking en biomassa(co)vergisting mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 11 m.
- e. Het aantal windmolens per bedrijf mag niet meer bedragen dan 3, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 m.
- f. De bouwhoogte van mestsilo's mag niet meer bedragen dan 6 m.
- g. De bouwhoogte van sleufsilo's mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- h. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.

### 3.3 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan nader eisen stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

#### 3.4.1 Afwijken algemene bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 3 lid 2.1 sub e](#) voor het bouwen van veestallen, mits is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied.
- b. [artikel 3 lid 2.1 sub g onder 1](#) voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m respectievelijk 20 m tot de as van de weg, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk alsmede uit oogpunt van wegverkeerslawaai aanvaardbaar is, en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- c. [artikel 3 lid 2.1 sub g onder 2](#) voor het bouwen binnen 5 m van of in de zijdelingse en/of achterste perceelgrens mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

#### 3.4.2 Afwijken bouwregels bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 3 lid 2.2](#) onder a en/of b voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere goothoogte tot maximaal 6 m en/of een hogere bouwhoogte tot maximaal 12 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en dit noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.
- b. [artikel 3 lid 2.2](#) onder a en/of b voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere goothoogte tot maximaal 6 m en/of een hogere bouwhoogte tot maximaal 14 m ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en dit noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

### 3.4.3 Afwijken bouwwerken ten behoeve van seizoenarbeiders

- a. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2](#) voor de huisvesting van seizoenarbeiders in bestaande bedrijfsgebouwen, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:
1. Een dergelijke huisvesting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf.
  2. De huisvesting mag uitsluitend werknemers betreffen die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten.
  3. De huisvesting mag niet meer bedragen dan 6 maanden per kalenderjaar.
  4. De huisvesting dient plaats te vinden in een bestaand bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan, met dien verstande dat de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van het nachtverblijf niet meer bedraagt dan 250 m<sup>2</sup> per bedrijf
  5. De huisvesting mag maximaal 8 personen betreffen.
  6. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden.
  7. het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering van de bebouwing die geschikt wordt gemaakt voor het bieden van nachtverblijf voor zover nodig met het oog op:
    - bescherming van de belangen van de omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven en/of
    - een passende situering ten opzichte van andere aanwezige bebouwing waaronder de bedrijfswoning.
  8. Burgemeester en Wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijk grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.
- b. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2](#) voor het plaatsen van stacaravans en woonunits ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:
1. Aangetoond moet worden dat huisvesting in bestaande bedrijfsgebouwen niet mogelijk is.
  2. Stacaravans en/of woonunits zijn alleen toegestaan als de huisvesting niet geregeld kan worden in reguliere woningen of de eigen bedrijfswoning.
  3. De stacaravans en/of woonunits dienen te worden gebruikt voor de huisvesting van personen, wier huisvesting daar ter plaatse gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is vanwege een tijdelijk grote arbeidsbehoefte van het bedrijf waar ze gehuisvest zijn.
  4. De stacaravans en/of woonunits dienen te worden geplaatst binnen het bestaande bouwvlak.
  5. Per bouwvlak zijn één of meerdere caravans/woonunits toegestaan tot een maximum van 250 m<sup>2</sup> per bedrijf.
  6. De huisvesting mag maximaal 8 personen betreffen.
  7. De oppervlakte van gebouwen voor verblijfsruimte, sanitaire voorzieningen en kook- en wasgelegenheden mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
  8. De bouwhoogte van een stacaravan/woonunit mag niet meer bedragen dan 3 m.
  9. Stacaravans/woonunits mogen per kalenderjaar maximaal 6 maanden aaneengesloten worden geplaatst. Na afloop van deze periode dienen de stacaravans/woonunits te worden verwijderd.
  10. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
  11. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
  12. Er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.

### 3.4.4 Afwijken bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 3 lid 2.3 sub a](#) voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van 2 m vóór de voorgevellijn, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. [artikel 3 lid 2.3 sub f](#) voor het bouwen van mestilo's met een hogere bouwhoogte tot maximaal 8 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.
- c. [artikel 3 lid 2.3 sub h](#) voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.

### 3.4.5 Uitbreiding bebouwing ten dienste van een veehouderij

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.1](#) ten behoeve van de uitbreiding van bebouwing ten dienste van een veehouderij binnen het bestaande bouwvlak op voorwaarde dat:

- a. maatregelen worden getroffen en in stand worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij;
- b. de maatregelen als bedoeld onder a., in ieder geval voldoen aan de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant gestelde nadere regels Verordening ruimte 2014 Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV), zoals deze gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag;
- c. het in lid b. van dit artikel bepaalde is niet van toepassing voor het oprichten van bebouwing van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> per periode van 10 jaar gerekend vanaf 21 september 2013;
- d. er wordt aangetoond dat de uitbreiding van de bebouwing geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden;
- e. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving inpasbaar is in de omgeving;
- f. onder een goede leefomgeving, zoals genoemd in lid e. van dit artikel, wordt in ieder geval verstaan:
  1. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
  2. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is bepaald.
- g. is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er –indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondconcentratie, welke tenminste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- h. is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m<sup>3</sup>;
- i. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling;

- j. bij een gebruikswijziging van bestaande gebouwen, gericht op het in gebruik nemen van bebouwing voor de uitoefening van de veehouderij, wordt voldaan aan de bepalingen zoals opgenomen onder a tot en met i.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

#### 3.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.
- b. Het gebruik van gronden ten behoeve van de uitoefening van nevenfuncties en/of verbrede landbouw, met uitzondering van statische binnenopslag.
- c. Het gebruik van meer dan één bouwlaag van een gebouw voor het houden van dieren ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden.
- d. Het gebruik van veldschuren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' voor de opslag van andere dan agrarische producten en andere stalling dan stalling van vee.
- e. Hervestiging van een geiten- en schapenhouderij tot 1 juni 2013.
- f. Het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor parkeervoorzieningen.
- g. Het gebruik van gebouwen ten behoeve van het houden van dieren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – dierenverblijven'.
- h. De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak en de waterbergingsvoorzieningen' moeten worden aangelegd en in stand worden gehouden voordat nieuw gebouwde gebouwen en voorzieningen in gebruik worden genomen, conform het inrichtingsplan, waarbij onder 'inrichtingsplan' in deze wordt regels verstaan het Landschappelijke inpassing 'Hoogstraat 8 + 17', opgesteld door Ir Guido W.F.M. Paumen en voor zover van toepassing op de locatie Hoogstraat 8, zoals opgenomen als bijlage 1.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.6.1 Afwijken nevenfuncties en/of verbrede landbouw

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 5.1 sub b](#) voor nevenfuncties en/of verbrede landbouw, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De agrarische functie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven.
- b. Nevenfuncties en/of de uitoefening van functies in het kader van de verbrede landbouw bij agrarische bedrijven zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van functies welke alleen buiten het bouwvlak kunnen worden uitgeoefend, zoals boerengolf en kleinschalig kamperen.
- c. Zodra de agrarische hoofdactiviteiten ter plaatse worden gestaakt, dient ook de nevenfunctie te worden beëindigd.
- d. De volgende nevenfuncties en/of de uitoefening van functies in het kader van de verbrede landbouw bij het agrarische bedrijf zijn toegestaan waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' geen geurige functies zijn toegestaan:



1. agrarisch-technisch hulpbedrijven, agrarische verwante bedrijven, waarvan de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m<sup>2</sup> en ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' natuur/recreatie' niet meer dan 250 m<sup>2</sup>;
  2. sociale en educatieve functies;
  3. voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning;
  4. paardenhouderijen;
  5. een groepsaccommodatie waarvan de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m<sup>2</sup> inclusief verdiepingsvloer en ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' niet meer dan 500 m<sup>2</sup> inclusief verdiepingsvloer. De oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van de groepsaccommodatie in bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte tot een maximum oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> inclusief verdiepingsvloer. Groepsaccommodaties zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.
  6. bed & breakfast in een bijgebouw. Bed & breakfast is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.
  7. productiegebonden detailhandel, waarbij de totale gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.
  8. statische binnenopslag, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m<sup>2</sup>. Ter plaatse van de aanduidingen 'gemengd', 'agrarisch' en 'bebouwingsconcentratie' mag de oppervlakte van statische binnenopslag niet meer mag bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup>.
  9. Kleinschalig kamperen, onder de volgende voorwaarden:
    - Kleinschalig kamperen is niet toegestaan in het winterseizoen;
    - Kleinschalig kamperen is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.
    - waarbij maximaal 15 kampeermiddelen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'gemengd' en 'agrarisch' en maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'natuur-recreatie' in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober. Hierbij is een afstand van maximaal 75 meter vanaf het bouwblok toegestaan. De aanvrager moet met een ondernemersplan aantonen dat het plan economisch haalbaar is en binnen een straal van 500 meter mag geen ander recreatieterrein met kleinschalig kamperen aanwezig zijn.
  10. Mestbewerking, mestverwerking en biomassa(co)vergisting, met gebruikmaking van overwegend product (mest, mestfractie of biomassa) van het eigen agrarische bedrijf, eventueel aangevuld met product van derden. De mestbewerking, mestverwerking en biomassa(co)vergisting dient ter plaatse noodzakelijk of wenselijk te zijn vanuit een oogpunt van de bedrijfsvoering van een aantal agrarische bedrijven in elkaars nabijheid. Daarbij is levering van de geproduceerde energie aan derden toegestaan.
  11. Ondergeschikte horeca is toegestaan, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup> en ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' niet meer dan 100 m<sup>2</sup>.
  12. Dagrecreatie, met dien verstande dat dagrecreatie niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.
- e. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- f. De nevenfunctie en/of verbrede landbouw mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben. Parkeren dient op het bouwvlak plaats te vinden.

- g. De nevenfunctie en/of verbrede landbouw mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- h. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- i. Er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.
- j. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

## **Artikel 4 Waarde-Archeologie**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **4.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Indien uit het in sub b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in sub b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

### **4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **4.3.1 Verboden werkzaamheden**

Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.
- b. Het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.
- c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.
- d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil.
- e. Het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt.
- f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstoord op een grotere diepte dan 30 cm.

- g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm.
- h. Het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm.
- i. Het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm.
- j. Het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.

#### 4.3.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 4 lid 3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.
- b. Reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### 4.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in [artikel 4 lid 3.1](#) genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de in [artikel 4 lid 3.1](#) genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, 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, of;
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk 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.
- c. 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.

#### 4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen op of in gronden binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie'.
- b. Aan de omgevingsvergunning voor de gronden, als bedoeld in [artikel 4 lid 1](#), kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden dat de sloopwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm vanaf 30 cm boven het maaiveld en minder worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige.
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag

die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen.

#### **4.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de bestemming '[Waarde-Archeologie](#)', geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. de bestemming '[Waarde-Archeologie](#)' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels**

### **6.1 Ondergrondse werken en werkzaamheden**

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens de in de navolgende regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

### **6.2 Ondergronds bouwen**

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de elders in deze regeling opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m onder peil.

### **6.3 Bestaande maten en hoeveelheden**

- a. Indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer respectievelijk minder bedragen dan in gevolge het in hoofdstuk 2 bepaalde mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In het geval van (her)bouw van gebouwen is het bepaalde onder a alleen van toepassing indien de (her)bouw geschiedt op dezelfde plaats.

## **Artikel 7 Algemene gebruiksregels**

### **7.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.
- b. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte (ten behoeve van bijvoorbeeld mantelzorg).
- c. Het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van paardenbakken.
- d. Het gebruik van gronden en gebouwen voor speelautomatenhal, bingohal, discotheek of dancing.
- e. Het oprichten van een risicovolle inrichting in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), met uitzondering van een propaantank van meer dan 13 m<sup>3</sup> ten behoeve van ruimteverwarming.



## Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

### 8.1 Kwelgebied

#### 8.1.1 Werken en werkzaamheden

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

- a. Het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m<sup>2</sup> wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd.
- b. Het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld.
- c. Het aanleggen, dempen of wijzigen (van oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van waterlopen, sloten en greppels.
- d. Het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.
- e. Het verwijderen, aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, voor zover groter dan 100 m<sup>2</sup>.

#### 8.1.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 8 lid 1.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

#### 8.1.3 Toelaatbaarheid

De in [artikel 8 lid 1.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het kwelgebied.

### 8.2 Vrijwaringszone - radar

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – radar' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 65 m + NAP. Indien de bouwhoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan 65 m + NAP, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

### 9.1 Afwijking bouwregels

#### 9.1.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, is het bevoegd gezag bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, oppervlakten en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het toestaan van geringe overschrijdingen van bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen, mits het overschrijdingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- c. overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftinstallaties, luchtbehandelingsinstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
- d. het oprichten van antenne-installaties, met inachtneming van de volgende bepalingen:
  1. de aanvrager dient aan te tonen dat voor het oprichten van de betreffende antenne geen gebruik gemaakt kan worden van reeds bestaande antennedragers;
  2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit als gevolg van het oprichten van de antenne-installatie mag niet worden aangetast;
  3. de bouwhoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 40 m bedragen;
- e. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil, onder de voorwaarden dat:
  1. de waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast, dan wel voldoende maatregelen worden getroffen in het belang van de gewenste waterhuishouding ter plaatse en in de directe omgeving;
  2. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologische waarden ter plaatse.
- f. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in sub d en sub e stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

#### 9.1.2 Inhoudsmaat van (bedrijfs)woningen en oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels ten aanzien van de inhoudsmaat van (bedrijfs)woningen en/of de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, waarbij geldt dat:

- a. Deze afwijking is niet toegestaan op locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied'.
- b. Bij sloop van overtollige (bedrijfs)bebouwing maximaal 25% van de oppervlakte van de overtollige (bedrijfs)gebouwen worden toegevoegd aan de inhoud van de woning

tot een maximum van 900 m<sup>3</sup>, en/of aan de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m<sup>2</sup>, waarbij de oppervlakte per bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.

- c. In afwijking van het bepaalde in sub b mag, na sloop van nog op het perceel aanwezige overtollige voormalige (agrarische) (bedrijfs)bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – vab', 60% van de gesloopte voormalige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot maximaal 400 m<sup>2</sup>.
- d. De karakteristieke gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dienen gehandhaafd te blijven.
- e. Het bestaande architectonische karakter van (bedrijfs)woningen met de aanduiding 'karakteristiek' en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet wezenlijk aangetast worden.
- f. Voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
- g. De uitbreiding van de (bedrijfs)woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- h. De uitbreiding van de (bedrijfs)woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- i. De gesloopte bebouwing nooit mag worden teruggebouwd.
- j. Voldaan wordt aan het bepaalde in [artikel 9 lid 3](#).

### 9.1.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:

- a. Ten behoeve van kunstwerken (zoals beelden, etc.), geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m.
- b. Ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m.
- c. Voldaan wordt aan het bepaalde in [artikel 9 lid 3](#).

## 9.2 Afwijking gebruiksregels

### 9.2.1 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 7 lid 1 sub b](#) voor het toestaan van een gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:
  1. de bewoning op basis van een advies van een onafhankelijke deskundige instantie, dan wel een daaraan gelijk te stellen advies, noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
  3. de afhankelijke woonruimte geen grotere oppervlakte heeft dan 100 m<sup>2</sup> en sprake is van één functionele bouwlaag;
  4. de afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd in een bijgebouw dat binnen een afstand van 20 meter van de achtergevel van het hoofdgebouw staat. Afwijking is slechts mogelijk als er op het erf en achter de voorgevel van het hoofdgebouw sprake is van een aanwezig bijgebouw dat zonder ingrijpende verbouwingen geschikt kan worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg. In het geval sprake is van nieuwbouw dient het bijgebouw binnen een afstand van 10 meter van de achtergevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd.

- b. Het bevoegd gezag trekt een omgevingsvergunning in als de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in [artikel 9 lid 3](#).

### **9.3 Lid**

De onder [artikel 9 lid 1](#) tot en met [artikel 9 lid 2](#) genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend verleend worden mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
- f. de aanwezige waarden.

## Artikel 10 Overige regels

### 10.1 Algemeen toetsingkader afwijkingen en wijzigingen

Bij de toetsing van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het afwijken en het wijzigen van het plan, dienen onderstaande criteria mede als toetsingskader te worden gebruikt:

- a. Ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
  2. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
  3. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
  4. de situering van de gebouwen op het bouwperceel.
- b. Ten aanzien van de milieukwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de mate van hinder voor de omliggende functies;
  2. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen;
  3. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
  4. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
  5. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit.
- c. Ten aanzien van de verkeersveiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
  2. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
  3. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden;
  4. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte;
  5. de aanwezigheid van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.
- d. Ten aanzien van de sociale veiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
  2. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.
- e. Ten aanzien van de brandveiligheid en rampenbestrijding kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de aanwezigheid van vluchtwegen;
  2. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
  3. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.
- f. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
  2. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
  3. de bezonning;
  4. het uitzicht;
  5. privacy.

### 10.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

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

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

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

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels wijzigingsplan "Hoogstraat 8".