Regels De Wolfsputten 7

Inhoud

Regels De Wolfsputten 7 1
1 Inleidende regels 2
Artikel 1 Begrippen 2
Artikel 2 Wijze van meten 7
2 Bestemmingsregels 7
Artikel 3 Bedrijf 7
Artikel 4 Natuur 10
Artikel 5 Leiding 12
3 Algemene regels 13
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 13
Artikel 7 Algemene bouwregels 13
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 14
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 14
4 Overgangs- en slotregels 15
Artikel 10 Overgangsrecht 15
Artikel 11 Slotregel 15

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1. plan:
het bestemmingsplan 'De Wolfsputten 7, Aarle-Rixtel' met identificatienummer NL.IMRO.1659.BPBGDeWolfsputten7-ON01 van de gemeente Laarbeek.

1.2. wijzigingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3. 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.

1.4. aan-huis-verbonden bedrijf
een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.5. aan-huis-verbonden beroep
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.6. bebouwing:
gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.7. 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.

1.8. bedrijfsgebouw:
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.9. bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een gebouw en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening een bedrijf, een dienstverlenend bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief statische (binnen)opslag, rust- en rookruimten, administratieruimten en dergelijke.

1.10. bedrijfswoning/dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

1.11. bestaande situatie:
a. t.a.v. bebouwing:

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

b. t.a.v. gebruik:
het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden.

1.12. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.13. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.14. bijbehorende voorzieningen:
voorzieningen, die horen bij de betreffende bedrijfsvoering op gronden (onder andere wegen waterbouwkundige voorzieningen) en/of bouwvlakken (onder andere opslag en energievoorziening).

1.15. bijgebouw:
een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel qua afmeting als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Voorbeelden zijn vrijstaande bijgebouwen welke vrij staan en aangebouwde bijgebouwen, die vast aan het hoofdgebouw zijn gebouwd.

1.16. 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.

1.17. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.18. bouwlaag of verdieping(slaag)
een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren en balklagen/plafonds is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw/kelder en zolder/vliering.

1.19. bouwmassa:
een complex van aaneen gebouwde bouwwerken.

1.20. bouwperceel:
een aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan.

1.21. bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

1.22. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge het planologisch regiem gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.23. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.24. dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.25. 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.

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

1.27. 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 de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.28. functie:
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

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

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

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

1.32. huishouden:
een verzameling van één of meer personen die één woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in de dagelijkse levensbehoeften.

1.33. kelder:
een geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk.

1.34. kwaliteitsverbetering van het landschap:
aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de bestaande of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden, die ontwikkeld wordt in samenhang met de realisatie van een ruimtelijke ontwikkeling, een en ander overeenkomstig het bepaalde in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

1.35. landschapselementen:

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

1.36. Landschapsinvesteringsregeling (LIR):
regeling die aangeeft dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, een verantwoording moet bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

1.37. landschapswaarden/landschappelijke waarden:
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.

1.38. peil:
a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m

1.39. perceelsgrens:
de grens van een perceel.

1.40. productiegebonden detailhandel:
qua oppervlakte beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van (streek)eigen goederen/producten vanuit een bedrijf dat die goederen/producten vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.41. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.42. prostitutie, raamprostitutie:
een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

1.43. prostitutie, straatprostitutie:
het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

1.44. ruimtelijke kwaliteit:
kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

1.45. ruimtelijke ontwikkeling:
bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is;

1.46. seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.47. sloop:
het slopen of afbreken van overtollige bebouwing (stallen en schuren) in het plangebied.

1.48. statische (binnen)opslag:
(binnen)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 andere volumineuze goederen (zoals huisraad) en dergelijke.

1.49. (teelt)ondersteunende voorzieningen:
(teelt)ondersteunende voorzieningen, die onderdeel zijn van de totale agrarische bedrijfsvoering van een (grondgebonden) open- of vollegronds tuinbouwbedrijf(stak), boom- of vaste plantenteeltbedrijf(stak) en die gebruikt worden om de bedrijfsvoering te optimaliseren; hierdoor vindt (een deel van) de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden plaats, waardoor gezorgd kan worden voor een verbetering van de productiekwaliteit en/of arbeidsomstandigheden, teeltvervroeging of –verlating en het terugdringen van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffengebruik.

1.50. voorgevelrooilijn:
de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel, de meest gezichtsbepalende gevel, van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.51. water en waterhuishoudkundige voorzieningen:
al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen,
ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van
een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan
gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.52. weg:
alle voor het rij- of ander verkeer openstaande wegen, of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.53. werk:
een werkzaamheid of constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.54. woning:
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de weg:
de afstand van de bebouwing tot de as van de weg.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige gebouwen tezamen.

2.3 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.

2.4 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:
de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

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

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant 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.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 ondergeschikte bouwdelen:
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,50 m.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving
De als ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijfsdoeleinden met bijbehorende voorzieningen;
  a. ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’, een bedrijfswoning;

b. ter plaatse van de aanduiding ‘caravanstalling’, een caravanstalling;
c. ter plaatse van de aanduiding ‘opslag’, opslagunits;
d. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - pels- en verwerkingsruimte’, een verwerkingsruimte voor pelsen en huisvesting van 8 werknemers;
e. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – bestaande bebouwing’, erfverharding en bouwwerken ten behoeve van afscherming;
f. een verwerkingsruimte voor pelsen en huisvesting van 8 werknemers;
g. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
h. paden en wegen en parkeervoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:

a. Het bestemmingsvlak wordt beschouwd als bouwvlak.
b. 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 15 m;
    2. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 3 m.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende voorwaarden:

a. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter, respectievelijk 8 meter.
b. De oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6.653 m2.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van vrijstaande bedrijfswoningen gelden de volgende voorwaarden:

a. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan.
b. De inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m3, met dien verstande dat deze inhoudsmaat geen betrekking heeft op ondergronds bouwen.
c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende voorwaarden:

a. Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
b. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
e. De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 15 m.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
b. De bouwhoogte van silo's, installaties en kleine windmolens mag niet meer bedragen dan 12 m.
c. De bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 8 m respectievelijk 15 m.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

a. lid 3.2.1 onder b onder 1 voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m tot de as van de weg mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
b. lid 3.2.1 onder b onder 2 voor het bouwen binnen 3 m van de zijdelingse en/of achterste perceelgrens mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
c. lid 3.2.2 onder a voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere goothoogte tot maximaal 7,5 m en/of een hogere bouwhoogte tot maximaal 15 m, indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
d. lid 3.2.4 onder e voor het bouwen van een bijgebouw op een afstand van meer dan 15 m van de bedrijfswoning indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel;
e. lid 3.2.5 onder b voor het bouwen van silo's, resp. installaties en kleine windmolens met een hogere bouwhoogte tot maximaal 15 m, indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
f. lid 3.2.5 onder d voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 45 m².
b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
c. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
d. Aan-huis-verbonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1.
e. Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van productiegebonden detailhandel.
f. De activiteit moet uitgeoefend worden door de bewoner.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Aanduidingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in een bestemming met een andere functieaanduiding, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De oppervlakte bedrijfsbebouwing mag niet worden vergroot.

b. Het te vestigen bedrijf moet behoren tot de agrarisch technische hulpbedrijven, agrarische verwante bedrijven of betrekking hebben op stalling/statische (binnen)opslag.
c. Het te vestigen bedrijf mag naar aard en invloed niet meer milieuhinder voor de omgeving opleveren dan de oorspronkelijk toegestane bedrijfssoort.
d. Het toepassen van de ontheffing mag geen onevenredige beperking opleveren van de bestaande bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven tot gevolg hebben.
e. Het nieuw te vestigen bedrijf mag geen grotere publieks- en/of verkeersaantrekkende werking hebben dan de oorspronkelijk toegestane bedrijfssoort.
f. Er mag geen uitbreiding van bestaande detailhandel of nieuwvestiging van detailhandel plaatsvinden.

3.5.2 Wijzigen naar wonen
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Het bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet mogelijk.
b. Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen inclusief garage en bergingen en de wijziging gelijktijdig plaatsvindt met wijziging van de overige gronden naar de aangrenzende bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.
c. Alle voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat, ofwel 15 % van de oppervlakte van de voormalige overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³, ofwel 15 % van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen ter plaatse van de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’ gehandhaafd dienen te blijven.
d. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
e. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving
De als ‘Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden;
b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
c. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
d. bestaande bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - bestaande bebouwing';
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. extensief recreatief medegebruik.

4.2 Bouwregels
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, behoudens:
a. kleine gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het natuurbeheer en extensief recreatief medegebruik, mits:
1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 m;

2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m²;
b. eenvoudige voorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor extensief recreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - bestaande bebouwing' is bestaande bebouwing toegestaan onder de volgende voorwaarden:
1. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2 onder b voor het realiseren van eenvoudige voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik, in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 8 m, waarbij de in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden niet onevenredig mogen worden aangetast.

4.4 Aanlegvergunning

4.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel 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 0,40 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 vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;
f. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
g. het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
h. het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand of dieper dan 0,40 m onder maaiveld wortelend houtgewas met agrarische productiefunctie;
i. het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten van grasland naar een ander bodemcultuur;
j. het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilranden;
k. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
l. het verwijderen, aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen, of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan een wandelpad met een maximale breedte van 2 meter.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.4.1 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 vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 4.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in de bestemmingsomschrijving omschreven waarden.

Artikel 5 Leiding

5.1 Bestemmingsomschrijving
De als 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een olietransportleiding,

5.2 Bouwregels
Voor het bouwen gelden de volgende voorwaarden:

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming zoals in lid 5.1 bedoeld:
1. uitsluitend bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 3 m worden gebouwd ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de ondergrondse leiding(en);
2. uitsluitend bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 40 m worden gebouwen ten behoeve van de aanleg en instandhouding van bovengrondse hoogspanningsleidingen.

b. Ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing, of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

5.3 Afwijken van de bouwregels
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 28.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de water-, afvalwater-, gas en/ of energievoorziening dienen te zijn gewaarborgd.
b. Het bevoegd gezag dient schriftelijk advies in te winnen bij de betreffende leidingbeheerder.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
5.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Leiding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanbrengen van hoogopgaande en/ of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
c. het verrichten van grondroeractiviteiten (bijv. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
d. het 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.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de leiding; zijn gewaarborgd.

Alvorens te beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande afwijkende maatvoering

In die gevallen, dat de (goot)hoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot de weg of perceelsgrenzen, en andere maten, voor in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

7.2 Ondergronds bouwen

a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.
c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

7.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt. Het voorgaande is niet van toepassing op schoorstenen behorend bij bedrijfsgebouwen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie niet is toegestaan;
b. het gebruiken of laten gebruiken voor wonen van vrijstaande bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning niet is toegestaan.

8.2 Voorwaardelijke verplichting ruimtelijke kwaliteitsverbetering
Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden conform onderhavige regels is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, is uitgevoerd en duurzaam in stand wordt gehouden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, waarbij moet worden voldaan aan de voorwaarde van kwaliteitsverbetering van het landschap;
b. de bestemmingsregels ten behoeve van paardenbakken, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. De paardenbak wordt gesitueerd direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van de functie waarbij de paardenbak wordt gerealiseerd;
2. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m²;
3. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m;
4. Het oprichten van lichtmasten is niet toegestaan;
5. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
6. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

c. de bestemmingsregels en toe te staan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, waaronder wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:

1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² zal bedragen;
2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen;

e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m;
f. de onder a tot en met e genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend verleend worden mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de sociale veiligheid;
4. de milieusituatie; en
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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 eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
c. Het eerste lid 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.

10.2 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 eerste lid, 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 eerste lid, 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 eerste lid 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan ‘De Wolfsputten 7, Aarle-Rixtel’.