

BESTEMMINGSPLAN DREEFSEWEG 27

ONTWERP REGELS
NL.IMRO.0809.BPDreefseweg27-ON01

Crijns Rentmeesters BV
Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren
T: 0493 – 47 17 77
E: info@crijns-rentmeesters.nl
I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

21 juni 2022

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	17
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	18
Artikel 3	Agrarisch	18
3.1	Bestemmingsomschrijving	18
3.2	Bouwregels	18
3.3	Afwijken van de bouwregels	20
3.4	Specifieke gebruiksregels	20
3.5	Afwijken van de gebruiksregels	21
3.6	Wijzigingsbevoegdheid	22
Artikel 4	Tuin	25
4.1	Bestemmingsomschrijving	25
4.2	Bouwregels	25
4.3	Afwijken van de bouwregels	25
Artikel 5	Wonen - 1	26
5.1	Bestemmingsomschrijving	26
5.2	Bouwregels	26
5.3	Afwijken van de bouwregels	27
5.4	Specifieke gebruiksregels	28
5.5	Afwijken van de gebruiksregels	28
Artikel 6	Leiding	30
6.1	Bestemmingsomschrijving	30
6.2	Bouwregels	30
6.3	Afwijken van de bouwregels	30
6.4	Specifieke gebruiksregels	30
6.5	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	30
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	32
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	32
Artikel 8	Algemene bouwregels	33
8.1	Bestaande afwijkende maatvoering	33
8.2	Ondergronds bouwen	33
8.3	Afwijken regels ondergronds bouwen	33

Artikel 9	Algemene gebruiksregels	34
9.1	Strijdig gebruik.....	34
9.2	Parkeren.....	34
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels.....	35
10.1	Afwijken van erfinrichtingsplan voor landschappelijke inpassing.....	35
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels.....	36
11.1	Verwijderen aanduiding.....	36
Artikel 12	Overige regels	37
12.1	Overige wettelijke regelingen	37
12.2	Nadere eisen	37
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	38
Artikel 13	Overgangsrecht.....	38
13.1	Overgangsrecht bouwwerken	38
13.2	Overgangsrecht gebruik.....	38
Artikel 14	Slotregel.....	39
 Bijlagen bij de regels		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan	

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Dreefseweg 27' van de gemeente Loon op Zand;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0809.BPDreefseweg27-ON01 met de bijbehorende regels en bijlage.

1.3 AAB:

Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, voor advies inzake volwaardigheid, continuïteit en noodzakelijkheid.

1.4 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aangebouwd bijgebouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd bijgebouw, dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw, maar dat in bouwkundig opzicht (afmetingen) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.8 aan huis gebonden bedrijf:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten gericht op consumentenverzorging c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, 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.

1.9 aan huis gebonden beroep:

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

1.10 aardkundige waarden en kenmerken:

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.

1.11 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van telen van gewassen of het houden van dieren, waarbij onderscheid wordt gemaakt in:

- een (vollegronds)teeltbedrijf;
- een veehouderij;
- een glastuinbouwbedrijf;
- een overig agrarisch bedrijf.

1.12 agrarisch bedrijf, veehouderij:

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

1.13 agrarisch bedrijf, grondgebonden veehouderij:

veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie.

1.14 agrarisch bedrijf, intensieve veehouderij:

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

1.15 agrarisch bedrijf, glastuinbouwbedrijf:

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

1.16 agrarisch bedrijf, overig:

agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt, gericht op het telen van vissen, wormen, insecten en/ of gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt.

1.17 agrarisch bedrijf, (vollegronds)teeltbedrijf:

agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

1.18 agrarisch technisch hulpbedrijf:

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking. Voorbeelden van agrarisch technische hulpbedrijven zijn:

grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen), veetransportbedrijven, veehandelsbedrijven.

1.19 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. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, paardenhouderijen, hondenkennels, hoveniers- bedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs.

1.20 bebouwing:

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

1.21 bed en breakfast:

het aanbieden van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande woongebouwen gericht op kortdurend verblijf. Het maximale aantal gasten dat gelijktijdig gebruik mag maken van een Bed and Breakfast in de gemeente Loon op Zand is gesteld op vijf en het wonen moet in overwegende mate gehandhaafd blijven.

1.22 bedrijf:

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

1.23 bedrijfsbebouwing ten behoeve van een veehouderij:

onder bedrijfsbebouwing ten behoeve van een (intensieve) veehouderij wordt verstaan:

- gebouwen in gebruik voor de huisvesting van vee (niet zijnde hobbyvee);
- gebouwen in gebruik ten behoeve van de uitoefening van de (intensieve) veehouderij in de brede zin (zoals bijvoorbeeld een machineberging waarin de machines die gebruikt worden ten behoeve van de veeteelt zijn of worden gestald);
- bouwwerken voor de opslag van mest.

1.24 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.25 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een gebouw of bouwwerk 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.

1.26 bedrijfsmatig:

in uitoefening van een bedrijf.

1.27 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 bedrijfsvoering van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

1.28 bestaande situatie:

de bebouwing en het gebruik, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wet gegeven voorschriften.

1.29 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.30 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.31 bijbehorende voorzieningen:

voorzieningen, die horen bij de betreffende bedrijfsvoering op gronden (o.a. weg- en waterbouwkundige voorzieningen) en/of bouwvlakken (o.a. opslag en energievoorziening).

1.32 bijgebouw:

een op zichzelf staand, vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.33 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.

1.34 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.35 bouwlaag of verdieping(slaag):

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.36 bouwperceel:

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

1.37 bouwperceel grens:

de grens van een bouwperceel.

1.38 bouwvlak:

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

1.39 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.

1.40 cultuurhistorische waarden en kenmerken:

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.

1.41 dagrecreatie:

verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting elders mee gepaard gaat.

1.42 dagrecreatieve voorziening:

voorziening ten behoeve van dagrecreatie.

1.43 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.44 detailhandel:

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

1.45 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.

1.46 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.

1.47 extensief recreatief medegebruik:

een vorm van recreatief medegebruik die nauwelijks of geen invloed heeft op de in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen gegeven doeleinden zoals wandelen, fietsen e.d., al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen substantieel beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiters- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen en strandjes.

1.48 functie:

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

1.49 gebouw:

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

1.50 herbouw:

reconstructie, wederopbouw, opnieuw bouwen.

1.51 hergebruik:

gebruik van een bestaande agrarische bouwlocatie (bouwvlak) ofwel een bestaande niet-agrarische bouwlocatie (niet-agrarisch bedrijf of wonen) voor de nieuwvestiging of verplaatsing van een bedrijf.

1.52 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.

1.53 hoofdfunctie:

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

1.54 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en dat geen bijgebouw is.

1.55 horeca:

bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse, bedrijfsmatig bieden van hotelaccommodatie, bedrijfsmatig bieden van vermaaks- of wellnessfaciliteiten of bedrijfsmatig bieden van congres- of vergaderfaciliteiten, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar.

1.56 hydrologisch neutraal:

geen negatief effect hebbend op de hydrologische situatie, d.w.z. dat grondwaterstanden gelijk blijven en de afvoer van hemelwater uit het plangebied neemt niet toe ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Afstromend hemelwater van nieuwe verharding of afgekoppeld hemelwater wordt in de bodem geïnfiltreerd en/of via een bergingsvoorziening vertraagd afgevoerd naar een watervoerende sloot.

1.57 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, bedoelt voor recreatief nachtverblijf.

1.58 kas:

agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander

lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 m.

1.59 kelder:

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

1.60 kleinschalig kamperen:

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

1.61 kleinschalig logeren:

kleinschalige recreatieve activiteiten in de vorm van logies (en ontbijt) tot een in de regels aangegeven maximum aantal verblijfseenheden, zoals logeren bij de boer.

1.62 kleinschalige verblijfsrecreatie:

kleinschalige recreatieve activiteiten in de vorm van logies (en ontbijt) tot een in de regels aangegeven maximum aantal verblijfseenheden met een eigen voorziening van beperkte aard om buiten de eigen woning te kunnen overnachten, zoals een vakantieappartement.

1.63 landschappelijke waarden en kenmerken:

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten.

1.64 mantelzorg:

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

1.65 melkrundveehouderij:

veehouderij die uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor het bedrijfsmatig houden van melkrundvee

1.66 mestbewerking:

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiëniseren of indamping van mest.

1.67 mestverwerking:

het bewerken van mest ten behoeve van het exportwaardig maken daarvan.

1.68 natuurwaarden:

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 kenmerkendheid voor het gebied.

1.69 nevenfunctie:

onder nevenfuncties, naast de hoofdfunctie, worden verstaan:

- recreatieve functies;
- agrarisch verwante functies;
- agrarisch technische functies;
- statische binnenopslag;
- verbrede landbouw.

1.70 niet-agrarische functies:

onder niet-agrarische functies, worden verstaan:

- (statische) opslag;
- recreatie;
- een bedrijf in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage) of een naar aard en invloed hiermee gelijk te stellen bedrijf;
- zorgboerderijen, kinderboerderijen, educatieve en sociale voorzieningen, met ondergeschikte horeca;

1.71 nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.72 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.

1.73 ondergeschikte horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren, zoals een kantine in een verenigingsgebouw of sportvoorziening.

1.74 ondergeschikte nevenactiviteit:

een activiteit met een zodanige beperkte omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm als hoofdfunctie herkenbaar blijft.

1.75 overkapping:

een dakconstructie in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.76 overstek:

een overstekend deel van een dak of gootconstructie, waarbij het overstekende deel niet dieper mag zijn dan 0,50 m.

1.77 peil:

- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.78 paardenbak:

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

1.79 paardenhouderij:

een bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen, en verhandelen van paarden, en het produceren van agrarische producten als melk en vlees. Voorbeelden: paarden fokken of opfokken, hengstenhouderij, paardenmelkerij, training- en sportstallen, handelsstallen, stalhouderijen, spermawinstations en paardenpensions;

1.80 perceelsgrens:

de grens van een perceel.

1.81 permanent verblijf:

het gebruik van een gebouw of ander onderkomen als woonruimte op een wijze, die ingevolge de bepalingen van de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens, noopt tot inschrijving van de bewoner(s) in het bevolkingsregister van de gemeente waarin dat gebouw is gelegen, of indien betrokkene op meer dan één adres woont, het gebruik van het gebouw of ander onderkomen als verblijf waar betrokkene naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten, met dien verstande dat van permanent verblijf voorts wordt geacht sprake te zijn wanneer buiten het zomerseizoen (dat loopt van 1 mei tot 1 oktober) in een kalenderjaar ter plaatse door betrokkene meer dan 70 maal nachtverblijf wordt gehouden en door betrokkene niet aannemelijk is of kan worden gemaakt, dat elders over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt.

1.82 productiegebonden detailhandel:

qua oppervlakte beperkte detailhandel van streekproducten en/of 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.

1.83 prostitutie:

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

1.84 prostitutie, raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituë tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

1.85 prostitutie, straatprostitutie:

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

1.86 recreatief medegebruik:

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

1.87 recreatief verblijf:

het gebruik van een gebouw of ander onderkomen als woonruimte ten behoeve van niet permanent verblijf.

1.88 recreatieve voorziening:

voorzieningen bedoeld voor recreatief gebruik.

1.89 recreatiewoning:

woning ten behoeve van recreatief verblijf.

1.90 recreatieverblijf:

een gebouw of onderkomen, zoals een chalet of stacaravan, bestemd voor recreatieve doeleinden ten dienste van een huishouden dat zijn hoofdverblijf elders heeft, veelal gedurende het zomerseizoen of weekenden.

1.91 reëel agrarisch bedrijf:

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

1.92 ruimtelijke eenheid:

complex van bij elkaar behorende bouwwerken.

1.93 ruimtelijke kwaliteit:

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

1.94 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.

1.95 sleufsilos:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met opstaande randen voor het opslaan van veevoeder.

1.96 standplaats (voor een kampeermiddel):

een afgescheiden, gemarkeerde of anderszins aangegeven plaats op een kampeerterrein voor het tijdelijk plaatsen of geplaatst houden van een mobiel kampeermiddel, waarbij een bijzettentje niet als afzonderlijk kampeermiddel wordt aangemerkt.

1.97 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 dergelijke.

1.98 teeltondersteunende voorzieningen:

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

1.99 (teelt)ondersteunende kas:

een teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden.

1.100 teeltondersteunende voorzieningen, permanent:

teeltondersteunende voorziening die voor onbepaalde tijd wordt gebruikt, niet zijnde een kas. Hieronder worden verstaan schuurekassen en permanente tunnel- of boogkassen (> 1,5 meter).

1.101 teeltondersteunende voorzieningen, tijdelijk:

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

1.102 teeltondersteunende voorzieningen, overig:

een permanente (teelt)ondersteunende voorziening c.q. een bouwwerk in de vorm van een hek met afrastering, met een hoogte van niet meer dan 3 m, op boomteelt percelen waarmee dieren van die percelen geweerd kunnen worden (boomteelthek en regenkappen).

1.103 uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.104 verblijfseenheden:

verblijfsruimte bedoeld voor recreatief nachtverblijf zoals logies en ontbijt of gastenkamers.

1.105 verblijfsrecreatie:

het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning, waarbij ten minste een nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen. Hieronder worden onder andere verstaan een camping, groepsaccommodatie, etcetera.

1.106 verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

1.107 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel (i.c. de meest gezichtsbepalende gevel) van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse bestemmingsgrenzen.

1.108 volwaardig agrarisch bedrijf:

bedrijf met de omvang van ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen.

1.109 volwaardig(heid van een) bedrijf:

een bedrijf dat jaarrond een arbeidsbehoefte of -omvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht, met een daarbij passend jaarinkomen, en waarvan het behoud ook op langere termijn in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd, dat wil zeggen zowel bedrijfseconomisch als milieuhygiënisch.

1.110 vormverandering van een bouwvlak:

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

1.111 vrijstaande bebouwing:

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet zijn gebouwd in de perceelsgrens.

1.112 vrijstaand bijgebouw:

een van de woning (en haar aangebouwde bijgebouwen) vrijstaand bijgebouw, dat niet direct ten dienste staat van de woonfunctie, zoals een garage, berging, hobbyruimte en dat zowel wat betreft afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.113 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen, die het waterhuishoudkundige belang dienen, zoals watergangen, waterlopen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop.

1.114 weg:

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

1.115 werk:

een werkzaamheid of constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.116 windmolen:

bouwwerk bedoeld voor het opwekken van elektriciteit door middel van wind(energie).

1.117 wonen:

het gebruik van een complex van ruimten voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.118 woning:

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

1.119 zorgvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de welzijnszorg, in combinatie met de verzorging/verpleging van mensen op het fysieke, psychische en/of sociale vlak in het kader van de verbetering van hun welzijn, met uitzondering van mantelzorg.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de weg:

de afstand tot de bebouwing en de as van de weg.

2.2 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.3 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige gebouwen tezamen.

2.4 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren.

2.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de 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 de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.7 de bouwhoogte van een windmolen:

vanaf het peil tot en met de as van de molen.

2.8 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.

2.9 inhoud van een gebouw:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.10 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.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarische bedrijfsuitoefening, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' een veehouderij, niet zijnde intensieve veehouderij, is toegestaan, met dien verstande dat uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf dan wel een melkrundveehouderij tot een omvang van maximaal 50 stuks is toegestaan;
- c. waarbij niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn;
- d. met ondergeschikt één niet-agrarische nevenactiviteit in de milieucategorie 1 of 2 zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in bijlage 1 bij deze regels;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning;
- f. aan huis gebonden beroepen;
- g. productiegebonden detailhandel;
- h. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- i. water, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen in de vorm van (erf)beplantingen;
- k. extensief recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan.
- b. Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, tenzij anders bepaald.
- c. Bedrijfsbebouwing is in de bestaande aard en omvang toegestaan ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bestaande bebouwing'.

3.2.1 Bedrijfsbebouwing

- a. De goothoogte bedraagt niet meer dan 7,5 m.
- b. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m.
- c. Het toevoegen van bedrijfsbebouwing is uitgesloten.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. De inhoud van de bedrijfswoning inclusief aangebouwde bijgebouwen bedraagt niet meer dan 750 m³.
- b. De goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m.
- c. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m.
- d. De dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 65°.

- e. In uitzondering op het bepaalde in lid d mogen aan- en uitbouwen aan de woning worden voorzien van een plat dak waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan maximaal 3,2 meter.

3.2.3 *Bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen*

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

- a. Bijgebouwen en overkappingen worden op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning gebouwd, waarbij de afstand tot de woning niet minder bedraagt dan 3 m.
- b. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 80 m².
- c. De goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m.
- d. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m.
- e. In uitzondering op het bepaalde in lid c en d mag de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 3,2 m.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak*

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

- a. Er wordt maximaal één kleine windmolen gebouwd, waarbij geldt dat:
 - 1. De afstand tot de bestemmingsgrens niet minder bedraagt dan de straal van de wieken vermeerderd met 1 m.
 - 2. De bouwhoogte van een kleine windmolen niet meer bedraagt dan 12 m.
- b. De bouwhoogte van overkappingen ten behoeve van bedrijfsbebouwing bedraagt niet meer dan 6 m.
- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m.
- d. De bouwhoogte van torensilo's bedraagt niet meer dan 15 m.
- e. De bouwhoogte van sleufsilos bedraagt niet meer dan 2,5 m.
- f. De bouwhoogte van tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 3 m.
- g. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 6 m.
- h. De oppervlakte bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van veehouderijen heeft ten hoogste de omvang:
 - 1. die op het tijdstip van het terinzage leggen van het ontwerp van het onderhavige bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is;
 - 2. die gebouwd mag worden krachtens een voor het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.

3.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak*

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

- a. De bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 3 m, waarbij geldt dat de oppervlakte niet meer dan 2,5 ha bedraagt.
- b. De bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 3 m, waarbij geldt dat de oppervlakte niet meer dan 3 ha bedraagt.

- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de afrastering een open karakter dient te hebben.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 6 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Algemeen

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

- a. 3.2.1 voor bouwen van paardenbakken buiten het bouwvlak of bestemmingsvlak van 'Wonen - 1', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. De paardenbak wordt gesitueerd direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van 'Wonen - 1', enkel indien er geen sprake is van een bestemming 'Tuin' of de paardenbak niet kan worden gerealiseerd binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak van 'Wonen - 1' en 'Tuin'.
 2. De oppervlakte bedraagt niet meer dan 800 m².
 3. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 1,7 m.
 4. Er worden geen lichtmasten opgericht.
 5. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.
 6. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

- a. Het in gebruik nemen van gebouwen die niet in gebruik zijn voor de uitoefening van een veehouderij, voor de uitoefening van een veehouderij.
- b. Het is verboden meer dan één bouwlaag van een gebouw te gebruiken voor het houden van dieren.

3.4.2 Nevenfuncties binnen bestaande bebouwing

Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn toegestaan:

- a. Binnen bestaande bebouwing het gebruik van één niet-agrarische nevenfunctie in de milieucategorie 1 of 2 zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage 1, tot een omvang van 250 m².
- b. Buitenstalling is niet toegestaan.

3.4.3 Aan huis gebonden beroepen

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen bij de bedrijfswoning toegestaan, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit bedraagt niet meer dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en vrijstaande bijgebouwen tot een maximum van 45 m².
- b. Het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte.
- c. De activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving.
- d. De activiteit wordt hoofdzakelijk uitgeoefend door de bewoner van de woning.

- e. Er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd detailhandel in beperkte, ondergeschikte mate, in direct verband met de uitoefening van aan huis gebonden beroepsactiviteiten.

3.4.4 Tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen

Het gebruik van de gronden voor tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen voor zover deze geen bouwwerken zijn is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.
- b. De oppervlakte aan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 3 ha.
- c. De oppervlakte aan overige teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 3 ha.

3.4.5 Landschappelijke inpassing

De gronden en bouwwerken binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf, indien:

- a. de landschappelijke kwaliteitsverbetering is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.
- b. de stallen die in gebruik zijn geweest voor de intensieve veehouderij zijn gesloopt waarmee slechts bebouwing binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande bebouwing' is toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken voor bedrijfsactiviteiten Staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.1 en 3.4.2, teneinde bedrijven toe te staan die niet zijn opgenomen in de in bijlage 1 genoemde Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en milieubelasting vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, dan wel bedrijven welke normaliter één categorie zwaarder zijn dan de in de onderscheiden gebieden nieuw toe te laten bedrijven uit de in Bijlage 1 genoemde Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar vanwege de specifieke omstandigheden naar aard en milieubelasting daarmee vergelijkbaar zijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden plaats;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu;
- c. er is geen sprake van een Bevi-plichtige inrichting.

3.5.2 Gebruik bedrijfswoning als plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.1 onder e voor het gebruik van de bedrijfswoning, bijbehorende bijgebouwen en overkappingen en de bijbehorende gronden voor wonen (plattelandswoning), waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Uitsluitend de bestaande bedrijfswoning, gelegen binnen een agrarisch bouwvlak, mag gebruikt worden als woning, waarbij dit gebouw wordt aangemerkt als belangrijkste hoofdgebouw.

- b. Behalve ten behoeve van agrarisch gebruik, mogen de bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van huishoudelijk gebruik verband houdend met wonen, waarbij de oppervlakte ten behoeve van dit gebruik niet meer mag bedragen dan 80 m².
- c. De agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig. De aanwezigheid van een volwaardig bestaand bijbehorend bedrijf kan in ieder geval worden aangetoond middels een advies van de AAB;
- d. Er dient sprake te zijn van een verantwoord woon- en leefklimaat, waarbij de luchtkwaliteit ter plaatse van de betreffende woning dient te voldoen aan artikel 5.2 van de Wet milieubeheer.
- e. Voor het overige de regels in 3.2.2 en 3.2.3 met betrekking tot een bedrijfswoning en bijgebouwen en overkappingen van toepassing zijn.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. Er mag geen sprake zijn van uitbreiding van de oppervlakte gebouwen.
- b. De totale oppervlakte van het bouwvlak wordt niet vergroot.
- c. De vormverandering is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel bedrijf.
- d. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.
- e. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- f. Vooraf is advies ingewonnen bij de AAB.
- g. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorie en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

3.6.2 Permanente teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van permanente teeltondersteunende voorzieningen. Hiervoor mag het bouwvlak worden vergroot en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – permanente teeltondersteunende voorzieningen' worden toegevoegd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het is niet mogelijk binnen het bestaande bouwvlak permanente teeltondersteunende voorzieningen te realiseren.
- b. De vergroting vindt plaats aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
- c. De totale oppervlakte van het bouwvlak bedraagt niet meer dan 4,5 ha, waarbij een oppervlakte van ten minste 3 ha uitsluitend gebruikt wordt voor permanente teeltondersteunende voorzieningen.
- d. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.
- e. De vergroting is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel (volle)grondteeltbedrijf.
- f. Vooraf wordt advies ingewonnen bij de AAB.

- g. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorie en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

3.6.3 *Wijzigen ten behoeve van wonen en tuin*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1' of 'Wonen - 1' en 'Tuin' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.
- b. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet langer mogelijk is.
- c. Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen - 1' of 'Wonen - 1' en 'Tuin' bestaat uit de voormalige bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen, waarbij het bestemmingsvlak voor 'Wonen - 1' maximaal 1.500 m² mag bedragen.
- d. De voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waarbij geldt dat ofwel 10% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 850 m³, ofwel 10% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot een maximum van 200 m².
- e. De woning levert geen onevenredige beperking op van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- f. De woning is aanvaardbaar uit oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- g. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorie en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

3.6.4 *Wijziging ten behoeve van niet-agrarische functies*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vestiging van niet-agrarische functies, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.
- b. Er wordt geen bebouwing toegevoegd.
- c. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet langer mogelijk.
- d. Het bouwvlak wordt verwijderd waarbij voor het nieuwe bestemmingsvlak waarbinnen de voormalige bedrijfswoning met bijhorende verhardingen en bebouwing ten behoeve van de niet-agrarische functie is gesitueerd geldt dat:
 - 1. de oppervlakte van het bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 5.000 m² ten behoeve van niet - agrarische functies;
 - 2. de oppervlakte van het bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan het oorspronkelijke bouwvlak met een maximum van 1,5 ha ten behoeve van een agrarisch technisch hulpbedrijf, agrarisch verwant bedrijf, dagrecreatieve en/of maatschappelijke voorziening;
- e. De volgende niet-agrarische functies zijn toegestaan:
 - 1. Statische (binnen)opslag, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - De opslag beperkt zich tot statische (binnen)opslag in bestaande gebouwen;

- de oppervlakte van bebouwing, die wordt gebruikt voor de statische opslag, bedraagt maximaal 1.250 m² ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' / 'overige zone - bebouwingsconcentratie' en voor het overige maximaal 1.000 m²;
 - Opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan.
2. recreatieve voorzieningen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - Ondergeschikte horeca is toegestaan tot een maximum oppervlakte van 50 m².
 3. agrarisch technisch hulpbedrijf en/of een agrarisch verwant bedrijf.
 - Alleen bedrijven, die voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage zijn toegestaan.
 - Buitenopslag is niet toegestaan;
 4. Zorgvoorzieningen, waarbij geldt dat de oppervlakte van bebouwing die wordt gebruikt voor zorgvoorzieningen maximaal 250 m² bedraagt.
- f. Bij cumulatie van meerdere niet – agrarische functies bedraagt de totale oppervlakte maximaal de omvang aan bestaande bebouwing.
 - g. Buitenopslag en opslag in kassen is niet toegestaan.
 - h. Detailhandel en/of een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie is niet toegestaan.
 - i. De niet-agrarische functie heeft geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg.
 - j. De vestiging levert geen onevenredige beperking op van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
 - k. De niet–agrarische functies zijn milieuhygiënisch inpasbaar.
 - l. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.
 - m. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorie en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

3.6.5 *Wijziging ten behoeve van paardenhouderij*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De oppervlakte aan bouwvlak mag niet meer bedragen dan het oorspronkelijke bouwvlak en maximaal 1,5 ha.
- b. de omvang aan bebouwing mag niet worden vergroot.
- c. De paardenhouderij heeft geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg.
- d. Buitenopslag, detailhandel en horeca zijn niet toegestaan.
- e. De vestiging van de paardenhouderij is aanvaardbaar uit oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- f. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven met bijbehorende voorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. tuinpaden en in- en uitritten;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecologische waarden, natuurwaarden en/of landschappelijke waarden;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 6 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.2:

- a. lid a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 m vóór de voorgevel van de woning, mits de erf- en terreinafscheiding een open karakter heeft, de erf- en terreinafscheidingen stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. voor het bouwen van paardenbakken bij de woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. Per woning is in totaal maximaal 1 paardenbak toegestaan.
 - 2. De oppervlakte bedraagt niet meer dan 800 m².
 - 3. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt mag niet meer dan 1,7 m.
 - 4. Er worden geen lichtmasten opgericht.
 - 5. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.
 - 6. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden worden niet onevenredig aangetast.
 - 7. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.

Artikel 5 Wonen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroepen;
- c. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecologische waarden, natuurwaarden en/of landschappelijke waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Per bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan 1.
- b. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse en/of achterste bestemmingsgrens bedraagt niet minder dan 5 m.
- c. een omgevingsvergunning bouwen kan slechts worden verleend als bij de aanvraag om die vergunning middels een rapportage van de gevelwering is aangetoond dat de uitwendige scheidingsconstructie voldoet aan artikel 3.3 van het Bouwbesluit.

5.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. Woningen worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. De inhoud van een woning bedraagt niet meer dan 750 m³.
- c. De goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m.
- d. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m.
- e. De dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 65°.
- f. In uitzondering op het bepaalde in lid e mogen aan- en uitbouwen aan de woning worden voorzien van een plat dak waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan maximaal 3,2 meter.
- g. De volgens NEN5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied mag aantoonbaar niet kleiner zijn dan het verschil tussen de berekende gecumuleerde geluidbelasting uit het rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï in geluidcontouren Dreefseweg ong. te Kaatsheuvel', met kenmerk 2010/175/SH-01, opgesteld door Tritium Advies op 27 november 2020 en 33 dB;
- h. de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft volgens NEN5077 een bepaalde karakteristieke geluidwering die maximaal 2 dB lager is dan de karakteristieke geluidwering als bedoeld in g.

5.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende voorwaarden:

- a. Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd:
 - 1. op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevellijn van de woning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwen voor de voorgevel' waar vrijstaande bijgebouwen en overkappingen ook voor de voorgevel zijn toegestaan.
 - 2. op een afstand van tenminste 1 m en maximaal 30 m van de woning.
- b. De gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen binnen het bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan 200 m², mits het betreffende bestemmingsvlak voor niet meer dan 50% is bebouwd;
- c. De goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m.
- d. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m.
- e. In uitzondering op het bepaalde in lid c en d mag de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 3,2 m.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 6 m.

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

5.3.1 *Algemeen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van 5.2.1 onder b voor het bouwen binnen 5 m van de zijdelingse en/of achterste bestemmingsgrens, mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

5.3.2 *Paardenbakken*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.2.4 voor het bouwen van paardenbakken bij de woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Per woning is in totaal maximaal 1 paardenbak toegestaan.
- b. De oppervlakte bedraagt niet meer dan 800 m².
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt mag niet meer dan 1,7 m.
- d. Er worden geen lichtmasten opgericht.
- e. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.
- f. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden worden niet onevenredig aangetast.

5.3.3 *Inhoud woning*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.2.2 onder a voor het vergroten van de inhoud van bestaande woningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De woning is gesitueerd op een perceel met een bestemmingsvlak groter dan 1.000 m².
- b. Het bebouwde oppervlak van de bestaande woning, een aangebouwd gebouw en een bestaand tussenlid daarbij inbegrepen, mag niet worden uitgebreid.
- c. De vergroting blijft beperkt tot een dakopbouw.

- d. Het initiatief gaat gepaard met een verbetering van de kwaliteit van het landschap.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Aan huis gebonden beroepen

Binnen de bestemming 'Wonen - 1' is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen bij de woning toegestaan, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit bedraagt niet meer dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en vrijstaande bijgebouwen tot een maximum van 45 m².
- b. Het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte.
- c. De activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving.
- d. De activiteit wordt hoofdzakelijk uitgeoefend door de bewoner van de woning.
- e. Er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd detailhandel in beperkte, ondergeschikte mate, in direct verband met de uitoefening van aan huis gebonden beroepsactiviteiten.

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

De gronden en bouwwerken binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting' mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen, indien:

- a. de landschappelijke kwaliteitsverbetering is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Aan huis gebonden bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.1 onder b voor het toestaan van aan huis gebonden bedrijven binnen de gebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er wordt geen afbreuk gedaan aan het karakter van de omgeving;
- b. er wordt, gelet op de omvang, ligging en wijze van uitoefening, geen onevenredige afbreuk gedaan aan het milieu van de omgeving;
- c. de vloeroppervlakte die ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten in gebruik is, bedraagt niet meer dan 25 m²;
- d. aan huis gebonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de bijlage.
- e. er zijn daarvoor geen extra verkeersmaatregelen en parkeervoorzieningen op of aan de openbare weg nodig;
- f. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd detailhandel in beperkte, ondergeschikte mate, in direct verband met de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten.

5.5.2 Kleinschalig logeren en/of kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.1 voor het vestigen van een kleinschalige logeervoorziening en/of kleinschalige kampeervoorziening bij de woning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De woonfunctie blijft op het bestemmingsvlak als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar.
- b. De activiteit wordt hoofdzakelijk uitgeoefend door een bewoner van de woning.
- c. Het bestemmingsvlak wordt ten behoeve van de voorziening niet uitgebreid.
- d. Ten behoeve van de voorziening wordt geen nieuwe bebouwing opgericht.
- e. De totale omvang van de kleinschalige logeervoorziening bedraagt niet meer dan 5 verblijfseenheden tot een maximum van 250 m² gezamenlijk en maximaal 70 m² per stuk.
- f. De totale omvang van de kleinschalige kampeervoorziening bedraagt niet meer dan 15 kampeermiddelen alsmede maximaal 25 m² aan algemene voorzieningen in bestaande bebouwing.
- g. De kleinschalige voorziening heeft geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg.
- h. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.
- i. De kleinschalige voorziening is milieuhygiënisch inpasbaar.
- j. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.

Artikel 6 Leiding

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een:
 1. rioolpersleiding, ter plaatse van de aanduiding, 'hartlijn leiding - afvalwater'
 2. waterleiding, ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - water'; ;
- b. groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

- a. In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond:
 1. uitsluitend bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 3 m worden gebouwd ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de ondergrondse leiding(en).

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 6.2 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 afvalwatervoorziening is gewaarborgd;
- b. Het bevoegd gezag wint schriftelijk advies in bij de betreffende leidingbeheerder;
- c. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de gronden te gebruiken voor het aanleggen van een tijdelijk evenemententerrein.

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

6.5.1 Werken en werkzaamheden

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

- a. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. diepploegen;
- d. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- f. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;

- g. hoger dan 2 m bij bovengrondse hoogspanningsleidingen;
- h. het ophogen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
- i. het aanleggen, verdiepen, vergraven, verruimen, verbreden of dempen van sloten, watergangen, vijvers en overige waterpartijen;
- j. het aanbrengen van drainage;
- k. het opslaan van grond en/of goederen;
- l. het rooien van diepwortelende beplanting/ bomen.

6.5.2 Uitzonderingen

Het in 5.1 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 omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.5.3 Toelaatbaarheid

De in 6.5.1 genoemde omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande afwijkende maatvoering

In die gevallen, dat de (goot)hoogte, de oppervlakte, de inhoud en/of de afstand tot de weg of bestemmingsgrenzen, en andere maten, voor zover in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand gekomen, op het tijdstip van ter-inzage-legging 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.

8.2 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 bedraagt bij ondergronds bouwen niet meer dan 3,5 m.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a 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.

8.3 Afwijken regels ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 8.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw, bijgebouw, sleufsilo's of mestbassins, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangepast.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.
- b. Wonen in vrijstaande bijgebouwen.

9.2 Parkeren

- a. In het geval van nieuwbouw of functiewijziging waarbij de parkeerbehoefte toeneemt, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen. Hiertoe dienen de parkeernormen in acht te worden genomen zoals opgenomen in het parkeerbeleid van de gemeente Loon op Zand.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a, indien:
 1. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte redelijkerwijs niet kan worden verlangd; of
 2. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. De bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Deze afwijking is niet van toepassing op woningen, bedrijfswoningen en recreatiewoningen.
- b. De bestemmingsregels voor het toestaan van meer dan 15 kampeerplaatsen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. het toestaan van meer dan 15 kampeerplaatsen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van en/of aansluitend aan een bestemmingsvlak 'Wonen - 1'.
 2. Het aantal kampeerplaatsen totaal bedraagt niet meer dan 25.
 3. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden worden niet onevenredig aangetast.
- c. De bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
- d. De bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. Ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10m.
- e. De onder a tot en met d genoemde afwijkingen 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.
 5. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.1 Afwijken van erfinrichtingsplan voor landschappelijke inpassing

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels door af te wijken van de vereiste landschappelijke inpassing, zoals bepaald in een erfinrichtingsplan dat onderdeel is van de planregels (bijlage bij de regels) of een verleende omgevingsvergunning, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een door het bevoegd gezag goed te keuren (erf)inrichtingsplan blijkt dat het landschappelijke inpassingsplan voor wat betreft omvang en kwaliteit tenminste gelijkwaardig is aan het inpassingsplan dat als bijlage bij deze regels is gevoegd.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Verwijderen aanduiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen door een aanduiding zoals genoemd in de artikel 3 te verwijderen, indien het betreffende gebruik definitief is beëindigd danwel de betreffende bebouwing en/of waarden niet meer aanwezig zijn.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Overige 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 ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

12.2 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere 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.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van 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 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 overgangsbepaling van dat plan.

13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Dreefseweg 27'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan