

Regels

"TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e "Sanghorst 9 Mierlo""

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2026-07-06

Plan identificatie: NL.IMRO.1771.TAMOPH22eSanghorst-VA01

Auteur: Arvalis

1 Inleidende bepalingen	4
Artikel 1 Toepassingsbereik.....	4
Artikel 2 Begripsbepalingen.....	4
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen.....	8
Artikel 4 Aanvraagvereisten	8
2 Regels over functies en activiteiten	9
Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod	9
Artikel 6 Agrarisch	9
Artikel 7 Bedrijf	11
Artikel 8 Waarde - Archeologie 3.....	14
3 Algemene regels.....	17
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel.....	17
Artikel 10 Aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen	17
4 Overgangs- en slotregels	18
Artikel 11 Overgangsrecht	18

Dit TAM-IMRO omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie 'Sanghorst 9'. Dit TAM-IMRO omgevingsplan vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22e) van het omgevingsplan van de gemeente Geldrop-Mierlo. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22e van het omgevingsplan van de gemeente Geldrop-Mierlo. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22e.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22e.' gelezen worden.

1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

1. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'Sanghorst 9' waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het gml-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1771.TAMOPH22eSanghorst-VA01 zoals vastgelegd op www.ruimtelijkeplannen.nl.
2. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn op de locatie, bedoeld in het eerste lid, niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet.
3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid zijn op de locatie de regels zoals opgenomen in het paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo (vastgesteld op 2 maart 2020 met kenmerk NL.IMRO.1771.BPHuisvesting-VP01) dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, op deze locatie nog steeds van toepassing.
4. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het eerste lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

Artikel 2 Begripsbepalingen

2.1 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;

2.2 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;

2.3 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

2.4 achtergevellijn

de lijn waarin de achtergevel van het hoofdgebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

2.5 achtergevelrooilijn

de grens van het bouwvlak die evenwijdig loopt aan de achtergevel van de woning;

2.6 archeologische waarden

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

2.7 bestaande

a. a.v. bebouwing:

bebouwing, zoals legaal, met vergunning, aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van dit hoofdstuk, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde en verleende of te verlenen vergunning;

b. a.v. gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dit hoofdstuk rechtskracht heeft verkregen;

2.8 bijgebouw

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

2.9 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens dit hoofdstuk een functioneel zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

2.10 bouwrijp maken

het geschikt maken van de grond voor bebouwing;

2.11 bouwvlak

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

2.12 dakvorm

de specifieke vorm van een dak, zoals een zadeldak, schilddak, mansardedak, asymmetrisch dak of plat dak;

2.13 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;

2.14 dienstverlening als aan huis verbonden beroep

dienstverlening middels een aan huis uitgeoefend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen en welke activiteit wordt uitgeoefend door ten hoogste twee personen, waarvan er ten minste één woonachtig is in de betreffende woning;

2.15 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

2.16 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienst van het gebruik van dat gebouw;

2.17 extensiveringsgebied

het, op basis van de begrenzing in het reconstructieplan, als zodanig aangeduide gebied;

2.18 financiële bijdrage

financiële bijdrage als bedoeld in artikel 13.23, eerste lid, van de Omgevingswet;

2.19 gebouw

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

2.20 grondgebruikskaat

kaart waarop het voorziene grondgebruik is aangegeven;

2.21 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkste is;

2.22 huishouden

een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn;

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer; en
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

2.23 inrichting van de openbare ruimte

aanleg of aanpassing van straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterbergende en -afvoerende voorzieningen, waterpartijen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, het plaatsen van brandkranen, verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen;

2.24 nutsvoorzieningen

ondergrondse en bovengrondse voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

2.25 openbare ruimte

de ruimte die bedoeld is voor gebruik of beleving door een ieder, zoals wegen en bermen, riolen, voet- en fietspaden, parkeerplekken, groenelementen danwel plantsoenen of parken, speelplekken, straatverlichting, brandkranen, kunstwerken zoals bruggen en tunnels, duikers, elementen voor de buffering en/of afvoer van water (zowel boven- als ondergronds), waterpartijen;

2.26 ondergeschikte functie

functie die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie (maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie);

2.27 overkapping

een dakconstructie vrijstaand met maximaal één wand dan wel aan maximaal één zijde begrensd door de gevel van een belendend gebouw;

2.28 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

2.29 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

2.30 perceelsgrens

de grens van het bouwperceel;

2.31 sociale huurwoning

huurwoning met een huurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

2.32 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

2.33 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

2.34 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

2.35 voorgevelrooilijn

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

2.36 water

al het oppervlakte water zoals sloten, greppels, (infiltraties)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen;

2.37 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

2.38 wonen

het gehuisvest zijn in een woning;

2.39 woning

een (gedeelte van) een gebouw dat dient voor de huisvesting van:

- a. één afzonderlijk huishouden; of
- b. één huishouden en maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden;

2.40 zijstroken

gedeelte van tuin of erf gelegen aan de zijkant(en) van de woning.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende meet- en rekenbepalingen:

3.1 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

3.2 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;

3.3 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

3.4 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580;

3.5 de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;

3.6 meten

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit een lijn op de (digitale) verbeelding.

Artikel 4 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

2 Regels over functies en activiteiten

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 6 Agrarisch

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als [Agrarisch](#).

6.2 Functieomschrijving

Een als [Agrarisch](#) aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;

6.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

6.3.1 Beoordelingsregels voor het bouwen van bouwwerken

Op de gronden binnen deze functie mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.3.2 Beoordelingsregels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er zijn uitsluitend tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, met uitzondering van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ten behoeve van fruitteelt waarvoor geen maximale bouwhoogte geldt.

6.3.3 Beoordelingsregels bouwen ondergronds

Op de gronden binnen deze functie mag niet ondergronds worden gebouwd.

6.4 Maatwerkvoorschriften en vergunningvoorschriften

6.4.1 Omgevingsvergunning schuilgelegenheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwregels voor het bouwen van schuilgelegenheden ten behoeve van agrarisch gebruik, onder de volgende bepalingen:

- a. Schuilgelegenheden zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van agrarisch gebruik.
- b. De schuilgelegenheden dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.
- c. Het aantal schuilgelegenheden mag niet meer bedragen dan 1 per 2,5 ha agrarisch gebied.
- d. De oppervlakte per schuilgelegenheid mag niet meer bedragen dan 20 m².

- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.4.2 Omgevingsvergunning bouwen rijbakken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwregels ten behoeve van de bouw van rijbakken onder de volgende voorwaarden:

- a. De rijbak wordt gesitueerd direct grenzend aan het functievlak van de functie 'Agrarisch - Bouwvlak', 'Bedrijf' en 'Wonen'.
- b. De oppervlakte niet meer mag bedragen dan 800 m².
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 1 m.
- d. De belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- e. De in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

6.5 Specifieke functieregels

6.5.1 Verboden gebruik

Als verboden gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. de opslag van hooibalen;
- b. het gebruik van gronden voor kleinschalig kamperen.

6.5.2 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Het gebruik van de gronden ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen is toegestaan.

6.5.3 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van gronden en gebouwen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 7 is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is aangelegd en duurzaam in stand wordt gehouden.

6.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.6.1 Omgevingsvergunning voor het aanleggen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen wegen, paden, of parkeerterreinen aan te leggen of te verharderen of andere oppervlakteverhardingen, anders dan containervelden aan te brengen, voor zover groter dan 100 m² per perceel.

6.6.2 Uitzonderingen

Het in [subsubparagraaf 6.6.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

1. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

6.6.3 Toelaatbaarheid

De in [subsubparagraaf 6.6.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden en de uitbreiding van verhard oppervlak plaatsvindt volgens het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Artikel 7 Bedrijf

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als [Bedrijf](#).

7.2 Functieomschrijving

Een als [Bedrijf](#) aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in [artikel 7 lid 3](#);
- één bedrijfswoning;
- aan huis verbonden beroepen;
- de aanleg en instandhouding van landschappelijke inpassing;
- paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen.

7.3 Functioneel-ruimtelijke invulling

Voor de volgende functies is in totaal een oppervlakte van maximaal 1.554 m² toegestaan, waarvan per functie maximaal de in onderstaande tabel in pandige oppervlakten voor het gebruik geldt:

Functie	Maximale oppervlakte
Statische opslag	998 m ²
Hoveniersbedrijf/Loonwerkbedrijf/Akkerbouwbedrijf	556 m ²

7.4 Beoordelingsregels voor het bouwen

7.4.1 Beoordelingsregels voor het bouwen van bouwwerken

7.4.1.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- De afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 15 m.
- Gebouwen worden gebouwd in de zijdelingse perceelsgrenzen of op een afstand van ten minste 5 m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

7.4.1.2 Beoordelingsregels voor het bouwen van bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen; indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m³, geldt de bestaande inhoud als maximale inhoud
- De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

7.4.1.3 Beoordelingsregels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd of op de fundamenteën van een bestaande bijgebouw dat vervangen wordt.
- b. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 90 m².
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- e. De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 m.

7.4.1.4 Beoordelingsregels voor het bouwen van bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van een gebouw mag aan de zijde 1 zoals aangegeven in bijlage 2 bij de regels niet meer bedragen dan 3,5 m, de goothoogte aan de zijde 2 zoals aangegeven in bijlage 2 bij de regels van het gebouw mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9,0 m;
- c. de dakhelling bedraagt minimaal 15 graden en maximaal 30 graden.

7.4.1.5 Beoordelingsregels bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c. De oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m².

7.4.1.6 Beoordelingsregels bouwen ondergronds

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- 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.

7.5 Vergunningplicht voor afwijken

7.5.1 Algemeen

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

- a. het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 5 m van de zijdelingse perceelsgrenzen mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld niet wordt aangetast;
- b. het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 20 m van de bedrijfswoning indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel;
- c. het bouwen van terreinafscheidingen met een bouwhoogte van 2 m vóór de voorgevellijn, mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet worden aangetast;
- d. het bouwen van terreinafscheidingen met een bouwhoogte van 3 m, mits deze niet is gesitueerd voor de voorgevellijn van de bedrijfswoning en hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet worden aangetast;
- e. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijn met een bouwhoogte van maximaal 6 m, mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld niet wordt aangetast.

7.5.2 Omgevingsvergunning ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [subsubsubparagraaf 7.4.1.6](#) 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 aangepast.

7.5.3 Onoverdekte zwembaden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [subsubsubparagraaf 7.4.1.5](#) ten behoeve van het bouwen van onoverdekte zwembaden, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder mag bedragen dan 5 m.
- b. De oppervlakte van het zwembad mag niet meer bedragen dan 150 m².
- c. Het zwembad mag uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van de woning worden gesitueerd.
- d. De bouwhoogte van een zwembad mag niet meer bedragen dan 0,5 m.

7.6 Specifieke functieregels

7.6.1 Algemeen

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan-huis-verbonden beroepen zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m².

- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. De activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner.
- d. Detailhandel is niet toegestaan.

7.6.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van gronden en gebouwen overeenkomstig het bepaalde in [artikel 7 lid 2](#) uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels (**of een door de gemeente goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan**) binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is aangelegd en duurzaam in stand wordt gehouden

7.7 Vergunningsplicht voor afwijken van de gebruiksregels

7.7.1 Landschappelijke inpassing

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [subsubparagraaf 7.6.2](#) indien een minimaal gelijk te stellen maatregel wordt getroffen om te komen tot een goede landschappelijke inpassing. Vooraf kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een deskundige op het gebied van landschappelijke inpassing.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als [Waarde - Archeologie 3](#).

8.2 Functieomschrijving

Een als Waarde – Archeologie 3 aangewezen locatie heeft, naast de andere daar voorkomende functies, mede de volgende functie:

- a. het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

8.3 Binnenplanse omgevingsvergunning voor het bouwen

8.3.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning te bouwen ten behoeve van de functies, anders dan de functie zoals bedoeld in [artikel 8 lid 2](#), welke op de gronden zijn gelegen.

8.3.2 Uitzonderingen

Het verbod zoals bedoeld in [subsubparagraaf 8.3.1](#) is niet van toepassing bij:

- a. de verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld;
- b. de bouw van een bijgebouw van of uitbreiding van een bestaand hoofgebouw met een oppervlakte van niet meer dan 500 m²;
- c. bouwwerken ten dienste van de op de gronden genoemde functies, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 meter ten

opzichte van het maaiveld, voor zover de oppervlakte niet meer dan 500 m2 bedraagt.

8.3.3 Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld in [subsubparagraaf 8.3.1](#) worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een archeologisch onderzoek conform de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

8.3.4 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in [subsubparagraaf 8.3.1](#) kan worden verleend indien:

- a. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat de archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
- b. in voldoende mate is gegarandeerd dat middels archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of archeologische opgraving.

8.3.5 Advies

Voordat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning zoals bedoeld in [subsubparagraaf 8.3.1](#) verleent, wordt archeologisch advies ingewonnen.

8.3.6 Vergunningvoorschriften

Het bevoegd gezag kan in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de omgevingsvergunning zoals bedoeld in [subsubparagraaf 8.3.1](#) de volgende voorschriften verbinden:

- a. het voorschrift tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden verbonden;
- b. het voorschrift tot het doen van opgravingen;
- c. het voorschrift om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Aanwijzing vergunningplicht aanleggen en uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 500 m2 of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 meter onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;

- e. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,5 meter dan maaiveld.

8.4.2 Uitzonderingen

1. Het verbod zoals bedoeld in [subsubparagraaf 8.4.1](#) is niet van toepassing indien voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels of voor het aanleggen is verleend voor aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het onderhavige terrein.
2. Het verbod zoals bedoeld in artikel [subsubparagraaf 8.4.1](#) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
 - 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;
 - het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.

8.4.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in [subsubparagraaf 8.4.1](#) kan worden verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. indien door vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld dat:
 - a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 - b. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 - c. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden of dat een archeologische begeleiding zal plaatsvinden.

8.4.4 Advies

Voordat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning zoals bedoeld in [subsubparagraaf 8.4.1](#) verleent, wordt archeologisch advies ingewonnen van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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 10 Aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen

10.1 Aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen - parkeren

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. in het geval van de oprichting, uitbreiding of wijziging van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeerkecijfers van de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo of een andere Parkeernota zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning, of op dat moment geldende gemeentelijk parkeerbeleid. Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte;
- b. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; en/of
 2. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte op eigen terrein te voorzien; en/of
 3. aangetoond kan worden dat er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn die benut kunnen worden;
- c. afwijken als bedoeld in sub b is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden;
 2. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
 3. de woon- en leefsituatie;
 4. verkeersveiligheid.

10.2 Vergunningvoorschriften

Aan omgevingsvergunningen als bedoeld in [artikel 10 lid 1](#) worden vergunningsvoorschriften verbonden, waaronder ten minste een instandhoudingsplicht van voldoende parkeergelegenheid.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bepaalde in dit hoofdstuk 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.