

# BESTEMMINGSPLAN "HOOGSTRAAT 2 UDEN"



## LOCATIE BEDRIJF

Hoogstraat 2  
5406 TH Uden



# BESTEMMINGSPLAN "HOOGSTRAAT 2 UDEN"

Identificatienummer: NL.IMRO.1991.BPhoogstraat2-VA01

Initiatieflocatie: Kikis Biologische Boerderij VOF

Adviseur/contact: FarmConsult  
Postbus 91  
7240 AB Lochem  
farmconsult@forfarmers.eu

## **Projectleider**

██████████

## **Opsteller**

██████████

Datum: Mei 2023

Versie: Vastgesteld

# **Regels Bestemmingsplan Hoogstraat 2 Uden**

# Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels .....	5
Artikel 1 Begrippen .....	5
Artikel 2 Wijze van meten .....	19
Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels .....	20
Artikel 3 Agrarisch met waarden – landschapswaarden .....	20
3.1 Bestemmingsomschrijving .....	20
3.2 Bouwregels .....	20
3.2.1 Algemeen .....	20
3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en veldschuren .....	20
3.3 Nadere eisen .....	21
3.4 Afwijken van de bouwregels .....	21
3.4.1 Afwijken tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen .....	21
3.5 Specifieke gebruiksregels .....	21
3.5.1 Strijdig gebruik .....	21
3.6 Afwijken van de gebruiksregels.....	21
3.6.1 Afwijken nevenfuncties en/of verbrede landbouw.....	21
3.6.2 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.....	22
Artikel 4 Gemengd.....	23
4.1 Bestemmingsomschrijving .....	23
4.2 Bouwregels .....	23
4.2.1 Gebouwen .....	23
4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde.....	25
4.3 Nadere eisen .....	26
4.4 Afwijken van de bouwregels .....	26
4.4.1 Afwijken algemene bouwregels .....	26
4.4.2 Afwijken bouwregels bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken 27	
4.4.3 Afwijken bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde .....	27
4.5 Specifieke gebruiksregels .....	27
4.5.1 Strijdig gebruik .....	27
4.5.2 Beroepen aan huis .....	27
Artikel 5 Groen - Landschapselement.....	28
5.1 Bestemmingsomschrijving .....	28
5.2 Bouwregels .....	28
5.3 Nadere eisen .....	28
5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden .....	28
5.4.1 Verboden werkzaamheden.....	28

5.4.2	Uitzonderingen.....	29
5.4.3	Toelaatbaarheid .....	29
Hoofdstuk 3 – Algemene regels .....		30
Artikel 6 Anti-dubbelregel .....		30
Artikel 7 Algemene bouwregels .....		31
7.1	Ondergrondse werken en werkzaamheden .....	31
7.2	Ondergronds bouwen.....	31
7.3	Bestaande afstanden en maten .....	31
7.4	Parkeren .....	31
Artikel 8 Algemene gebruiksregels .....		32
8.1	Strijdig gebruik .....	32
8.2	Voorwaardelijke verplichting.....	32
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels .....		33
9.1	Beekdal.....	33
9.1.1	Werken en werkzaamheden.....	33
9.1.2	Uitzonderingen.....	33
9.1.3	Toelaatbaarheid .....	33
9.2	Kwelgebied .....	33
9.2.1	Werken en werkzaamheden.....	33
9.2.2	Uitzonderingen.....	34
9.3	Vrijwaringszone - radar .....	34
9.3.1	Bouwregels.....	34
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels .....		35
10.1	Afwijking bouwregels .....	35
10.1.1	Algemeen .....	35
10.1.2	Bestemmingsgrenzen.....	35
10.1.3	Inhoudsmaat van (bedrijfs)woningen en oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken .....	35
10.2	Afwijking gebruiksregels .....	36
10.2.1	Aan huis gebonden bedrijven .....	36
10.3	Algemene voorwaarden .....	37
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels .....		38
11.1	Verwijderen aanduiding .....	38
11.2	Wijziging naar 'Water' of 'Water – Natuurwaarden' .....	38
Artikel 12 Overige regels.....		39
12.1	Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen .....	39
Hoofdstuk 3 – Overgangs- en slotregels.....		40
Artikel 13 Overgangsrecht.....		40
13.1	Overgangsrecht bouwwerken.....	40
13.2	Overgangsrecht gebruik .....	40

13.3	Overgangsrecht persoonsgebonden overgangsrecht .....	40
13.4	Hardheidsclausule .....	41
Artikel 14	Slotregel .....	42
Bijlagen bij de regels	.....	43

# Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**plan:**

het bestemmingsplan Hoogstraat 2 Uden met identificatienummer 'NL.IMRO.1991.BPhoogstraat2-VA01' van de gemeente Maashorst;

**bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

**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;

**aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**aan huis gebonden bedrijf:**

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

**aan huis gebonden beroep:**

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in een (bedrijfs)woning en bijbehorende bouwwerken met behoud van de hoofdfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel;

**aardkundige waarden en kenmerken:**

waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen en vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem van belang zijn;

**afstand van een (bijbehorend) bouwwerk tot een gebouw:**

de kortste afstand van enig punt van een (bijbehorend) bouwwerk tot de gevel van een gebouw;

**agrarisch bedrijf:**

inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf;

**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;

**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.

**antennedragers:**

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

**antenne-installatie:**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

**archeologische waarden:**

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

**bebouwing:**

gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

**bebouwingscluster:**

vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied;

**bebouwingsconcentratie:**

kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;

**bebouwingslint:**

min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied;

**bebouwingspercentage:**

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met (bij)gebouwen en overkappingen; hierbij worden ondergrondse bouwwerken meegerekend;

**bed & breakfast:**

een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met uitsluitend het serveren van ontbijt;

**bedrijf / bedrijfsmatige activiteit:**

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

**bedrijfsbebouwing ten behoeve van een veehouderij:**

onder bedrijfsbebouwing ten behoeve van een veehouderij wordt verstaan:

- a. gebouwen in gebruik voor de huisvesting van vee (niet zijnde hobbyvee);
- b. 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);
- c. bouwwerken voor de opslag van mest;

**bedrijfsgebouw:**

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

**bedrijfsvloeroppervlak:**

de totale vloeroppervlak die wordt gebruikt voor bedrijfsmatige functies;



**bedrijfswoning:**

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 noodzakelijk is;

**beperkingen veehouderij:**

gebied waar de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen zijn beperkt;

**beperkt kwetsbaar object:**

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

**bestaand:**

- a. De bebouwing, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning.
- b. Het gebruik van grond en bebouwing, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel het gebruik dat is toegestaan krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning.
- c. in afwijking van het bepaalde onder a wordt onder oppervlakte van bestaande gebouwen ten behoeve van veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' verstaan de oppervlakte van de gebouwen die:
  - op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was, of
  - mag worden gebouwd krachtens een vóór 21 september 2013 verleende vergunning, of
  - is gebaseerd op een vóór 21 september 2013 ingediende volledige en ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a wordt onder oppervlakte van bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' verstaan de oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde die:
  - op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was, of
  - mag worden gebouwd krachtens een vóór 21 september 2013 verleende vergunning, of
  - is gebaseerd op een vóór 21 september 2013 ingediende volledige en ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan;

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**bestemmingsvlak:**

geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**bewoning:**

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

**bijbehorend bouwwerk:**

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

**boerderij/boerderijgebouw:**

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

**boomhut:**

Gebouw of bouwwerk in de zin van de Wabo welke gebruikt wordt ten behoeve van recreatief nachtverblijf, geconstrueerd in een boom of tussen bomen en op afstand boven de grond met bijbehorende voorzieningen om de boomhut te bereiken, zoals een trap;

**bouwen:**

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

**bouwlaag:**

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

**bouwperceel:**

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

**bouwvlak:**

geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge het planologisch regiem gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

**bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct of indirect en duurzaam met de aarde is verbonden;

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

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

**bruto-vloeroppervlak:**

de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen, met inbegrip van de daartoe behorende bouwconstructies, magazijnen, dienststruimten, bergingen en dergelijke, met uitzondering van ondergrondse parkeervoorzieningen;

**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;

**dagrecreatie:**

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

- a. Extensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op natuurbeleving en landschapsbeleving zoals wandelen, skeeleren, fietsen of kanoën.
- b. Intensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig aanbieden van recreatieve activiteiten op een vaste locatie, zoals dierentuinen of attractieparken;

**detailhandel:**

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

**dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

**duurzame locatie:**

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

**ecologische verbindingszone:**

vaak langgerekt gebied, waarbinnen natuur- en landschapselementen zijn of worden gerealiseerd, gericht op het verbinden van natuurgebieden;

**educatieve functies:**

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

**erfbepanting:**

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

**escortbedrijf:**

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

**extensief recreatief medegebruik:**

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

**extensieve recreatie:**

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

**extensief houden van landbouwhuisdieren:**

dagrecreatieve voorziening waar dieren grondgebonden worden gehouden, niet zijnde intensieve veehouderij, voor de educatie van kinderen en ouderen al dan niet in combinatie met een kinderopvang en dagbesteding voor ouderen;

**functie:**

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

**funnel:**

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

**gebouw:**

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

**geiten- en/of schapenhouderij:**

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

**geluidsgevoelige functies:**

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

**geluidsgevoelige objecten:**

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

**geluidzone - industrie:**

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

**gemengd landelijk gebied:**

multifunctionele gebruiksruijme, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, buiten het Natuur Netwerk Brabant en buiten de groenblauwe mantel;

**geurgevoelig object:**

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij;

**glastuinbouwbedrijf:**

agrariscli bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt;

**groenblauwe mantel:**

gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone en die deze verbinden;

**groenvoorziening:**

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

**groepsaccommodatie:**

vakantieverblijf geschikt voor groepen vakantiegangers;

**grondgebonden agrarisch bedrijf:**

agrariscli bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;

**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;

**GVE (groot vee-eenheid):**

eenheid waarmee de fosfaatproductie van landbouwhuisdieren wordt uitgedrukt en waarbij 1 GVE overeenkomt met de fosfaatproductie van één melkkoe;

**hoofdfunctie:**

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

**hoofdgebouw:**

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

**hoofdverblijf:**

de woning waar:

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

**horeca/horecabedrijf:**

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

**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;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats;

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

**huisvesting in verband met mantelzorg:**

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent of ontvangt van een bewoner van de woning;

**hulpgebouw:**

een gebouw ten behoeve van opslag van materieel dat dient ter ondersteuning aan het op basis van de bestemming toegelaten gebruik;

**hydrologische waarde:**

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

**intensieve veehouderij:**

veehouderij 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 bedrijfstypen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen, met uitzondering van grondgebonden melkrundveehouderij;

**kampeermiddel:**

- a. een tent, een vouwwagen, een camper, een toercaravan of een huifkar;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, dat geheel of ten dele blijvend kan worden gebruikt voor een recreatief dag- en/of nachtverblijf;

**kampeerterrein:**

terrein, geheel of gedeeltelijk ingericht en bedrijfsmatig geëxploiteerd, dat is bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen;

**kantoor:**

een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van administratieve diensten en/of het uitvoeren van handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, waarbij geen of slechts in ondergeschikte mate sprake is van rechtstreeks contact met het publiek;

**karacteristiek:**

cultuurhistorisch waardevolle bebouwing die als zodanig is aangewezen in de Welstandsnota van de voormalige gemeente Uden;

**kas:**

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

**kernrandzone:**

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

**kinderopvang:**

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen en opvoeden van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint.

**kleinschalig kamperen:**

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

**kwaliteitsverbetering:**

er is sprake van een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het desbetreffende gebied, waarbij de landschapsinvesteringsregeling als uitgangspunt geldt. De uitvoering en de instandhouding van de verbetering moet zijn gegarandeerd;

**landschapselementen:**

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

**landschapsinvesteringsregeling:**

de gemeentelijke uitwerking van de Verordening ruimte waarin verplicht wordt gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging;

**landschappelijke waarden en kenmerken:**

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

**maatschappelijke voorzieningen:**

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, zoals kinderopvang, dagbesteding voor ouderen, jeugd- en jongerenwerk, zorgverblijf tijdelijke opvang, zorgboerderij, buitenschoolse opvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte functies, zoals kantoor, detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

**mantelzorg:**

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

**milieuhygiënische uitvoerbaarheid:**

overkoepelend begrip voor milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid etcetera aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden, onder andere zodat voor woningen sprake is van aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;

**NAP:**

Nieuw Amsterdams Peil;

**nadere eis:**

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

**natuurnetwerk Nederland:**

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

**natuurontwikkeling:**

de ontwikkeling van gebieden met een bepaalde natuurwaarde;

**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 kenmerkend voor het gebied;

**nevenfunctie:**

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

**niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:**

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

**nieuwvestiging:**

vestiging op een locatie die volgens het geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel of de (af)splitsing van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel;

**nutsvoorziening:**

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;

**omgevingsvergunning:**

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

**ondergeschikte functie:**

functie, die gezien de relationele aard en geringe omvang, slechts een aanvulling is op de hoofdfunctie;

**ondergronds bouwen:**

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

**onderkomen:**

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

**ondersteunende horeca:**

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

**onevenredige beperking/aantasting:**

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

**openheid:**

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

**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;

**overig agrarisch bedrijf**

Agrarisch bedrijf dan niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt zoals paardenfokkerijen, slakken-, vissen-, wormen- of insectenkwekerijen of champignon- en witlofkwekerijen;

**overstek:**

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

**paardenbak:**

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

**paardenhouderij:**

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

**parkeervoorziening:**

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van voertuigen;

**permanente teeltondersteunende voorzieningen:**

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

**perceelgrens:**

grens van een bouwperceel;



**persoonsgebonden overgangsrecht:**

een aan de (rechts)persoon gericht besluit waarin voor deze (rechts)persoon om redenen van billijkheid van overwegende aard van de gebruiksregels van dit bestemmingsplan wordt afgeweken;

**plattelandswoning:**

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die -naast het gebruik als bedrijfswoning voor het agrarisch bedrijf waarbij de woning behoort- mag worden gebruikt voor bewoning als burgerwoning door derden die geen functionele binding hebben met het bijbehorend agrarisch bedrijf, en die niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf, met dien verstande dat de woning is gelegen binnen een agrarisch bouwvlak ten behoeve van een bestaand agrarisch bedrijf;

**productiegebonden detailhandel:**

detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

**prostitutiebedrijf:**

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

**recreatie / recreatieve activiteit:**

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

**recreatieve voorzieningen:**

gebouwde en niet-gebouwde voorzieningen gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding met uitzondering van seksinrichtingen en horecavoorzieningen;

**recreatiewoning:**

woning of enig ander verblijf, een bouwwerk zijnde, dat blijkens de inrichting geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf;

**relatie:**

ter plaatse van de aanduiding 'relatie' wordt de verbinding aangegeven tussen twee of meer afzonderlijk begrensde bouwvlakken of bestemmingsvlakken, inclusief de daaraan toegekende aanduidingen waarmee die bouwvlakken of bestemmingsvlakken één vlak vormen;

**risicovolle inrichting:**

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

**ruimtelijke kwaliteit:**

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

**ruimtelijke ontwikkeling:**

bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is;

**seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke ruimte, waaronder mede begrepen vaar- en voertuigen, 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 elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet gecombineerd met elkaar;

**significant effect/bijdrage/toename:**

een depositietoename van meer dan 0,05 mol N/ha/jaar;

**standplaats:**

een afgeschermd terrein van beperkte omvang waarop één recreatief nachtverblijf met ten hoogste twee bijzettenten voor een familie of een bij elkaar horende groep personen kunnen worden geplaatst;

**statische opslag:**

(seizoens)opslag van goederen (en producten) die naar hun aard geen regelmatige verplaatsing behoeven, hieronder begrepen caravans, vouwwagens, kampeerauto's en boten, zonder dat deze ter plaatse bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld worden; uitgezonderd de opslag van gevaarlijke stoffen;

**teeltondersteunende voorzieningen:**

ondersteunende voorziening, die een onderdeel is van de bedrijfsvoering van een (vollegroonds)teeltbedrijf;

**tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:**

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

**veiligheidszone:**

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

**veldschuur:**

vrijstaande schuur in het veld;

**verblijfsrecreatie:**

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

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

**verbrede landbouw:**

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

**verkoopvloeroppervlakte:**

in een detailhandelsvestiging voorkomende hoeveelheid bedrijfsvloeroppervlakte, gemeten in m<sup>2</sup> op de vloer van de bedrijfsruimte, ten behoeve van de uitstraling ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen of het verlenen van aanverwante diensten;

**vestiging**

mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling, die op grond van het geldende planologische regime niet is toegelaten, op het bouwvlak van een bestaand bouwperceel;

**(vollegroonds) grondsteeltbedrijf:**

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;

**voorgevel:**

de gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie, dan wel gelet op de uitstraling ervan als voorgevel kan worden aangemerkt;

**voorgevelrooilijn:**

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

**voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB):**

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

**voormalige agrarisch bedrijfswoning:**

een bedrijfswoning in een agrarisch of niet-agrarisch bestemmingsvlak waar, al dan niet door toepassing van een beëindigingsregeling, de functie van bedrijfswoning is komen te vervallen;

**voorzieningen voor cultuur en ontspanning:**

een voorziening ten behoeve van cultuuruitingen en ontspanning. Hieronder zijn doorgaans begrepen podiumkunsten (muziek, theater, dans), beeldende kunsten, carnavals-activiteiten, film, audiovisuele media, bibliotheken, cultureel erfgoed (musea, monumenten, archeologische vondsten, archieven), amateurkunst en kunsteducatie;

**vormverandering van een bouwvlak:**

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

**vrijtijdsvoorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van de besteding van de vrije tijd, niet zijnde horeca;

**vrijwaringszone:**

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

**watergang:**

een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;

**waterhuishoudkundige voorzieningen:**

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

**weg:**

een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

**winterseizoen:**

Het gedeelte van het jaar dat loopt van 1 november tot en met 14 maart;

**woning:**

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

**wonen:**

het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een huis/woning, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding, met dien verstande dat kamerhuur in een pand beperkt is en blijft tot een huishouden plus maximaal twee personen of maximaal vier personen die geen huishouden vormen;

**woonboerderij:**

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

**woonunit:**

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

**woonwagen:**

voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst;

**zoekgebied ecologische verbindingszone:**

gebied waarbinnen een ecologische verbindingszone is of wordt gerealiseerd;

**zonnepaneel:**

een apparaat dat zonlicht omzet in elektriciteit en geplaatst wordt op een bouwwerk;

**zorgboerderij:**

een (deel van een)(voormalig) agrarisch bedrijf waar mensen met een zorg- of hulpvraag een dagbesteding hebben of meewerken;

**zorgverblijf tijdelijke opvang:**

maatschappelijke voorziening ten behoeve van de tijdelijke huisvesting en begeleiding van hulpbehoevende door specialistische dagbesteding gedurende een periode van maximaal 1 jaar op een locatie waarbij de hulpbehoevende meedraait in de bedrijfsvoering op locatie;

**zorgvuldige veehouderij:**

veehouderij die door het treffen van maatregelen onder andere gericht op landschap, het verder sluiten van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is ingepast in zijn omgeving.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

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

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

### **bebouwingspercentage:**

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

### **bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **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.

### **hoogte van een windmolen:**

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

### **inhoud van een bouwwerk:**

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

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

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

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

### **ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:**

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

### **oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts projecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **peil:**

voor onbebouwde terreinen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;

voor bebouwde terreinen als het peil van een bestaand hoofdgebouw afwijkt van het onder a bedoelde peil: het peil van het bestaande hoofdgebouw;

in andere gevallen: het door of namens het college van burgemeester en wethouders vast te stellen peil.

### **ondergeschikte bouwdelen:**

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en de hoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

## Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden – landschapswaarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. grondgebonden agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende agrarische voorzieningen;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschapswaarden en natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
  1. beekdal ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beekdal';
  2. kwelgebied, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kwelgebied';

waarbij het bepaalde in artikel 9 van toepassing is;

- c. (onverharde) paden, wegen en groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. nutsvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Op de voor agrarische aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en veldschuren

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en veldschuren buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.
- b. De maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en veldschuren dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Soort bouwwerk	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale oppervlakte dan wel inhoud	Overige regels
erf- en terreinafscheidingen		2 m		de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 1 m
kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn uit een dagrecreatief medegebruik, zoals informatiepanelen, zitbanken en schuilgelegenheden		2,5 m	15 m <sup>2</sup> per bouwwerk	

### 3.3 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan 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.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

#### 3.4.1 Afwijken tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 voor het bouwen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, met dien verstande dat:

- a. De tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen vanuit landschappelijk en natuurlijk oogpunt aanvaardbaar te zijn.
- b. Er dient voldoende mogelijkheid te zijn voor het infiltreren van water.
- c. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur'.
- d. De realisatie dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
- e. De totale oppervlakte ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen 3 ha.
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- g. De wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel bedrijf.
- h. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van ecologische en landschappelijke waarden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel', 'overige zone – kwelgebied', en/of 'overige zone – reserveringsgebied waterberging' wordt niet belemmerd of aangetast.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

#### 3.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van nevenfuncties en/of verbrede landbouw;
- b. Het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorziening;
- c. Het gebruik van gronden voor parkeervoorzieningen;
- d. Huisvesting van seizoensarbeiders.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 onder a voor nevenfuncties en/of verbrede landbouw, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De volgende nevenfuncties en/of de uitoefening van functies in het kader van de verbrede landbouw bij het bedrijf zijn toegestaan:
  1. kleinschalig kamperen, onder de volgende voorwaarden:
    - Kleinschalig kamperen is niet toegestaan in het winterseizoen;
    - Maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
    - Enkel direct aangrenzend aan het bouwvlak van de voor 'Gemengd' aangewezen gronden conform artikel 4 in dit bestemmingsplan;

- De aanvrager moet met een ondernemersplan aantonen dat het plan economisch haalbaar is;
- b. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- c. De nevenfunctie en/of verbrede landbouw mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben. Parkeren dient binnen het naastgelegen bouwvlak plaats te vinden.
- d. De nevenfunctie en/of verbrede landbouw is milieuhygiënisch uitvoerbaar.
- e. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- f. Er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.

### 3.6.2 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 onder b voor het gebruik van de gronden voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor zover deze geen bouwwerken zijn, met dien verstande dat:

- a. De tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen dienen vanuit landschappelijk en natuurlijk oogpunt aanvaardbaar te zijn.
- b. Er dient voldoende mogelijkheid te zijn voor het infiltreren van water.
- c. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur';
- d. De realisatie dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak of aansluitend aan de bestemming 'Verkeer'.
- e. De totale oppervlakte ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen 3 ha.
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- g. De wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel bedrijf.
- h. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van ecologische en landschappelijke waarden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel', 'overige zone – kwelgebied', en/of 'overige zone – reserveringsgebied waterberging' wordt niet belemmerd of aangetast.



## Artikel 4 Gemengd

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Gemengde functies met bijbehorende voorzieningen met betrekking tot
  1. Maatschappelijke voorzieningen;
  2. Extensief houden van landbouwhuisdieren en extensief grondgebonden agrarisch bedrijf
  3. Recreatieve voorzieningen
- b. één bedrijfswoning;
- c. (onverharde) paden, wegen en groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. aan huis gebonden beroepen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. Op de als 'Gemengd' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming en conform de volgende onderverdeling:

Tabel 1: functie-onderverdeling

Functie	Onderverdeling (m2)
Maatschappelijk: - Kinderopvang - Dagbesteding ouderen - Zorgverblijf tijdelijke opvang	500 300 100
Extensief houden van landbouwhuisdieren en extensief grondgebonden agrarisch bedrijf	500
Recreatieve voorzieningen (dag/verblijf)	250
Opslag/berging	250
Maximale oppervlakte gebouwen totaal (m2)	2.000

- d. Bouwwerken zijn uitsluitend binnen de voor 'Gemengd' aangewezen gronden toegestaan, waarbij geldt dat nieuwe gebouwen ten behoeve van het extensief houden van landbouwhuisdieren en het stallen hiervan uitsluitend zijn toegestaan indien vooraf is aangetoond dat er geen sprake is van een significante totale bijdrage of significante toename van de ammoniakdepositie in een Natura 2000-gebied of Beschermd natuurmonument, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied of Beschermd natuurmonument.
- e. De maatvoering van gebouwen, genoemd onder 4.2.1. onder a, dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Tabel 2: maatvoeringen gebouwen

Soort bouwwerk	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Minimale afstand tot de weg	Dakhelling bij afdekking met kap		Maximale oppervlakte dan wel inhoud	Minimale afstand tot zijdelingse en achterste perceelgrenzen	Overige regels
				min	max			
Bedrijfsgebouw	6 m	11 m	15 m bij lokale wegen; 20 m bij interlokale wegen	12	55	Zie artikel 4.2.1 sub a	5 m	
bedrijfswoning	6 m	10 m	15 m bij lokale wegen; 20 m bij interlokale wegen	12	55	750 m <sup>3</sup>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 4.1 sub b.</li> <li>• nieuwbouw, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, ten behoeve van de gemengde functie is niet toegestaan</li> <li>• bij vervangende nieuwbouw dient de bedrijfswoning voor minimaal 30% op het geheel van de plaats van de bestaande fundering te worden gesitueerd, met dien verstande dat de afstand tot de weg niet mag worden verkleind, tenzij is aangetoond dat de geluidsbelasting wegverkeerslawaaï op de gevel van de nieuw te bouwen bedrijfswoning voldoet aan de voorkeursgrenswaar de Wet geluidhinder.</li> <li>• indien de bestaande inhoud al groter is dan 750 m<sup>3</sup> geldt die grotere inhoud als maximum</li> </ul>

bijbehorende bouwwerken bij de (bedrijfs)woning	3 m	6 m				100 m <sup>2</sup>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs)woning te worden gebouwd.</li> <li>• de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de (bedrijfs)woning mag niet meer bedragen dan 15 m.</li> </ul>
-------------------------------------------------	-----	-----	--	--	--	--------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- De maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de voor 'Gemengd' aangewezen gronden dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Tabel 3: maatvoeringen bouwwerken geen gebouwen zijnde

Soort bouwwerk	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale oppervlakte dan wel inhoud	Overige regels
erf- en terreinafscheidingen en veekeringen		2 m		de bouwhoogte voor de voorgevel van de (bedrijfs)woning bedraagt maximaal 1 m
windmolens		15 m		<ul style="list-style-type: none"> <li>• het aantal windmolens per bedrijf bedraagt maximaal 3</li> <li>• bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs)woning te worden gebouwd</li> <li>• de afstand van vrijstaande bouwwerken tot de (bedrijfs)woning moet meer bedragen dan 15 m.</li> </ul>
opstelplaatsen voor zonnepanelen op maaiveld		3 m	1.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs)woning te worden gebouwd</li> <li>- de afstand van vrijstaande bouwwerken tot de (bedrijfs)woning moet meer bedragen dan 15 m.</li> </ul>
mestsilo's en opslag vaste mest		6 m		<ul style="list-style-type: none"> <li>- bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de</li> </ul>

				(bedrijfs)woning te worden gebouwd - de afstand van vrijstaande bouwwerken tot de (bedrijfs)woning moet meer bedragen dan 15 m.
sleufsilo's		2,5 m		- bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs)woning te worden gebouwd - de afstand van vrijstaande bouwwerken tot de (bedrijfs)woning moet meer bedragen dan 15 m.
overige bouwwerken		3 m		- bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs)woning te worden gebouwd - de afstand van vrijstaande bouwwerken tot de (bedrijfs)woning moet meer bedragen dan 15 m.

### 4.3 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan 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.

### 4.4 Afwijken van de bouwregels

#### 4.4.1 Afwijken algemene bouwregels

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

- a. 4.2.1 onder a voor een wijziging van de onderverdeling in oppervlaktematen van een specifieke functie binnen het bestemmingsvlak, mits:
  1. dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
  2. dit milieuhygiënisch uitvoerbaar is;
  3. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in lid 7.4 parkeren;
  4. de omliggende bedrijven niet onevenredig in de uitoefening van hun bedrijfsvoering worden geschaad;
  5. de betreffende functie en daarbij horende oppervlaktemaat in tabel 1 niet groter wordt dan 50% van het totaal maximaal bebouwd oppervlak;
  6. en het totaal maximaal oppervlak aan gebouwen niet toeneemt.
- b. 4.2.2 voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m respectievelijk 20 m tot de as van de weg, mits dit stedenbouwkundig en aanvaardbaar is, milieuhygiënisch uitvoerbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

- c. 4.2.2 voor het bouwen binnen 5 m van of in de zijdelingse en/of achterste perceelgrens, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

#### 4.4.2 Afwijken bouwregels bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. 4.2.1 voor het herbouwen van de bedrijfswoning op een andere locatie binnen de voor de voor 'Gemengd' aangewezen gronden, mits:
  - 1. dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
  - 2. dit milieuhygiënisch uitvoerbaar is;
  - 3. de omliggende bedrijven niet onevenredig in de uitoefening van hun bedrijfsvoering worden geschaad.
- b. 4.2.1 voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 15 m van de bedrijfswoning, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.

#### 4.4.3 Afwijken bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. 4.2.2 voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van 2 m vóór de voorgevelrooilijn, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. 4.2.2 voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- c. 4.2.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op een afstand minder dan 15 m respectievelijk 20 m tot de as van de weg, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is, milieuhygiënisch uitvoerbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

### 4.5 Specifieke gebruiksregels

#### 4.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik ten behoeve van permanente bewoning, anders dan de bedrijfswoning.

#### 4.5.2 Beroepen aan huis

In een bedrijfswoning en/of een bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning is de uitoefening van beroepen aan huis toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke bruto-vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 1 m<sup>2</sup>.
- b. De activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden.
- c. Parkeren geschiedt op eigen terrein;
- d. Detailhandel is niet toegestaan.
- e. De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

## Artikel 5 Groen - Landschapselement Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen, de landschapselementen, natuurwaarden en de bijbehorende groeiplaats in het algemeen en in het bijzonder voor:
  1. beekdal ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beekdal';
  2. kwelgebied, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kwelgebied';
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden, zoals brede landschappelijke structuren;
- c. behoud van paden, wegen en parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. nutsvoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, behoudens:
  1. eenvoudige, kleinschalige voorzieningen in de vorm van bouwwerken ten behoeve van het beheer en/of extensief recreatief medegebruik, waarbij de volgende regels gelden:
    - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
    - de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>;
  2. hekwerken, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

### 5.3 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan 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, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit en mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

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

#### 5.4.1 Verboden werkzaamheden

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

- a. Het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m<sup>2</sup> wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd.
- b. Het diepploegen, diepwoelen of uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,5 m onder maaiveld, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage.
- c. Het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie.

- d. Het verwijderen van onverharde wegen of paden.
- e. Het aanleggen en/of verharde van wegen of paden, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>.

#### 5.4.2 Uitzonderingen

Het in 5.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

#### 5.4.3 Toelaatbaarheid

De in 5.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het groen, de landschapselementen en de bijbehorende groeiplaats, landschappelijke waarden en natuurwaarden, zoals brede landschappelijke structuren.

## **Hoofdstuk 3 – Algemene regels**

### **Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

### 7.1 Ondergrondse werken en werkzaamheden

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

### 7.2 Ondergronds bouwen

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

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

### 7.3 Bestaande afstanden en maten

- a. Indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer respectievelijk minder bedragen dan in gevolge het in hoofdstuk 2 en 3 bepaalde mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In het geval van (her)bouw van gebouwen is het bepaalde onder a alleen van toepassing indien de (her)bouw geschiedt op dezelfde plaats.

### 7.4 Parkeren

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Uden 2018, en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
  1. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
  2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

## Artikel 8 Algemene gebruiksregels

### 8.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen, met dien verstande dat dit ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht' wel is toegestaan.;
- c. Het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van bewoning;
- d. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor speelautomatenhal, bingohal, discotheek of dancing;
- e. De buitenopslag van goederen en producten buiten een bouwvlak en voor de voorgevel;
- f. Het niet in stand laten van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van een bepaalde functie.

### 8.2 Voorwaardelijke verplichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken conform het bepaalde artikel 4 en artikel 5 zonder de aanleg en duurzame instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels dan wel een ander door het college van B&W goedgekeurd inrichtingsplan;
- b. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken conform het bepaalde in artikel 4 en artikel 5, zonder de beëindiging en het beëindigd houden van intensieve veehouderij-activiteiten;

## Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

### 9.1 Beekdal

#### 9.1.1 Werken en werkzaamheden

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

- a. Het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m<sup>2</sup> of met meer dan 0,40 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van een steilrand worden gewijzigd.
- b. Het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie, daaronder begrepen solitaire bomen.
- c. Het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie.
- d. Het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilrand en het verwijderen van paden of onverharde wegen.
- e. Het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, voor zover groter dan 100 m<sup>2</sup>.
- f. Het aanleggen van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage

#### 9.1.2 Uitzonderingen

Het in 9.1.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

#### 9.1.3 Toelaatbaarheid

De in 9.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het kwelgebied.

### 9.2 Kwelgebied

#### 9.2.1 Werken en werkzaamheden

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

- a. Het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m<sup>2</sup> wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd.
- b. Het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld.
- c. Het aanleggen, dempen of wijzigen (van oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van waterlopen, sloten en greppels.

- d. Het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.
- e. Het verwijderen, aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, voor zover groter dan 100 m<sup>2</sup>.

### 9.2.2 Uitzonderingen

Het in 9.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- d. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- e. 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.
- f. Binnen het bouwvlak plaatsvinden.

### 9.2.3 Toelaatbaarheid

De in 9.2.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het kwelgebied.

## 9.3 Vrijwaringszone - radar

### 9.3.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone –radar' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 49 m + NAP oplopend met 4,3 meter per kilometer vanaf de radarantenne. Indien de bouwhoogte van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan 49 m + NAP, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.

## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

### 10.1 Afwijking bouwregels

#### 10.1.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan, is het bevoegd gezag bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. Het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, oppervlakten en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. Het toestaan van geringe overschrijdingen van bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen, mits het overschrijdingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding.
- c. Overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftinstallaties, luchtbehandelingsinstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen.
- d. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in 12.1.

#### 10.1.2 Bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft en voldaan wordt aan het bepaalde in 10.1.1.

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

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

- a. Deze afwijking niet is toegestaan op locaties ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht'.
- b. Bij sloop van overtollige (bedrijfs)bebouwing mag maximaal 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de overtollige (bedrijfs)gebouwen worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 1.000 m<sup>3</sup>, of met een maximum van 400 m<sup>2</sup> aan de maximale bruto-vloeroppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.
- c. In afwijking van het bepaalde in sub b mag, na sloop van nog op het perceel aanwezige overtollige voormalige (agrarische) (bedrijfs)bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – vab', 60% van de gesloopte voormalige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de toegestane bruto-vloeroppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.
- d. De uitbreiding van de (bedrijfs)woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- e. De uitbreiding van de (bedrijfs)woning is milieuhygiënisch uitvoerbaar.
- f. De gesloopte bebouwing nooit mag worden teruggebouwd.
- g. De gesloopte bebouwing binnen de gemeente Maashorst is gelegen.
- h. Er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.
- i. Voldaan wordt aan het bepaalde in 10.3.

## 10.2 Afwijking gebruiksregels

### 10.2.1 Aan huis gebonden bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijven dan wel kapsalons in een (bedrijfs)woning en/of bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. De woonfunctie in overwegende mate behouden blijft.
- b. Bedoeld gebruik milieuhygiënisch uitvoerbaar is en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
  1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
  2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
  3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de (bedrijfs)woning of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van de (bedrijfs)woning is;
  4. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
  5. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten dan wel de uitoefening van een kapsalon in of bij het hoofdgebouw;
  6. maximaal 40% van het bruto-vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning en de e bijbehorend bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten dan wel een kapsalon in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in 10.3.

### 10.2.2 Bed & breakfast in bijbehorend bouwwerken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor realiseren van een bed & breakfast in bijbehorend bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. Voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bijbehorend bouwwerken.
- b. De exploitatie wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- c. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- d. Parkeren geschiedt op eigen terrein.
- e. Het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 8 verdeeld over maximaal 4 kamers.
- f. De vestiging van de bed & breakfast mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- g. De afwijking is aanvaardbaar uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- h. Voldaan wordt aan het bepaalde in 10.3.

### 10.3 Algemene voorwaarden

De onder 10.1 tot en met 10.2 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend verleend worden mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

## Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

### 11.1 Verwijderen aanduiding

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

### 11.2 Wijziging naar 'Water' of 'Water – Natuurwaarden'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Water' of 'Water - Natuurwaarden' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van water en/of waternatuur, met dien verstande dat:

- a. De wijziging kan uitsluitend plaatsvinden ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en waterbeleid, zoals het beleid voor het natuurwerk Nederland (NNN) ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur', een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied ecologische verbindingszone', het landschappelijk raamwerk, beekherstel, waterberging of waterzuivering.
- b. De wijziging vindt plaats nadat de aankoop/overdracht in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden.



## Artikel 12 Overige regels

### 12.1 Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen

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

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

## Hoofdstuk 3 – 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 gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub 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 in sub 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.

#### 13.3 Overgangsrecht persoonsgebonden overgangsrecht

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht' is de bewoning van (bij)gebouwen of gesplitste woningen in strijd met het bestemmingsplan. Dit gebruik mag worden voortgezet door diegene(n) die het gebouw en/of de gronden gebruikt of gebruiken ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Zodra het gebruik wordt beëindigd door de bestaande gebruiker(s) die als hoofdbewoner staan ingeschreven, vervalt het recht op het gebruik.

Met betrekking tot de illegale woningen wordt als bestaande gebruiker aangemerkt de persoon/ personen en diens/hun partner die op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Maashorst als hoofdbewoner en diens partner staan ingeschreven op het adres Hoogstraat 2.

## 13.4 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

## **Artikel 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Hoogstraat 2 Uden".

## **Bijlagen bij de regels**

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan