Bedrijventerrein Kleine Hoeven fase II

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk1 **Inleidende regels** **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 10

Hoofdstuk2 **Bestemmingsregels** **11**
Artikel 3 Agrarisch 11
Artikel 4 Bedrijventerrein 14
Artikel 5 Groen 19
Artikel 6 Groen - bufferzone 21
Artikel 7 Verkeer 22
Artikel 8 Wonen 23
Artikel 9 Waarde - Archeologie 3 27
Artikel 10 Waarde - Archeologie 4 29

Hoofdstuk3 **Algemene regels** **31**
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel 31
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels 32
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels 33
Artikel 14 Algemene procedureregels 34
Artikel 15 Overige regels 35

Hoofdstuk4 **Overgangs-en slotregels** **36**
Artikel 16 Overgangsrecht 36
Artikel 17 Slotregel 37

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 **Staat van bedrijfsactiviteiten**

Bijlage 2 **Beeldkwaliteitsplan**

Bijlage 3 **Landschappelijk inpassingsplan**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kleine Hoeven fase II' met identificatienummer NL.IMRO.1667.BPBKHfase20086-VAST van de gemeente Reusel-De Mierden.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis gebonden bedrijf

het door een bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.6 aan huis gebonden beroep

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

1.7 achtergevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die strak langs de achtergevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd, zonder bijbehorende bouwwerken, alsmede het verlengde daarvan.

1.8 archeologische waarden

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

1.9 activiteitenplan

een activiteitenplan op grond waarvan het bevoegd gezag in het kader van de Wet natuurbescherming, of diens opvolger, ontheffing kan verlenen ten aanzien van beschermde (plant- of dier)soorten.

1.10 bebouwing

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

1.11 bed & breakfast

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.12 bedrijf

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

1.13 bedrijfsactiviteiten

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

1.14 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.15 bedrijventerrein Kleine Hoeven

het totale bedrijventerrein binnen het plangebied van het bestemmingsplan Kleine Hoeven 2012 (NL.IMRO.1667.BPBkh0036-VAST) én binnen het plangebied van voorliggend plan.

1.16 bestaand

t.a.v. bebouwing:

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

t.a.v. gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip waarop het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.17 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.22 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 vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan.

1.23 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

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

1.26 bouwwerk geen gebouw zijnde

elk bouwwerk, dat of ontoegankelijk is, of onoverdekt is, of geen wanden heeft.

1.27 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in goederen die qua aard, omvang en stalling niet passen in centrale winkelconcentraties, waaronder detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten, bouwmaterialen, keukens, badkamers, sanitair, bouwmarkten en woninginrichting.

1.28 extensief recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan en waarbij het gebruik weinig invloed heeft op de doeleinden binnen de bestemming;

1.29 facilitaire dienstverlening

uitsluitend voor op bedrijventerrein Kleine Hoeven gevestigde bedrijven gerichte dienstverlening op het gebied van kopiëren, postverzorging e.d. dan wel beschikbaar stellen van faciliteiten voor vergaderingen, presentaties e.d.

1.30 functie

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

1.31 gebouw

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

1.32 geluidszoneringsplichtige inrichtingen

bedrijven en/of inrichtingen die op grond van de Wet geluidhinder zijn aangewezen als categorie van inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken;

1.33 gevellijn

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.

1.34 grond(en)

de onder- en bovengrond op verschillende niveaus, alsmede water, de territoriale zee en de exclusieve economische zone daaronder begrepen.

1.35 kavel

een samenhangend stuk grond dat één type gebruik heeft en is omgeven door een duidelijk herkenbare grens.

1.36 maaiveld

het grensvlak tussen de ondergrond en de lucht.

1.37 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak.

1.38 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.39 NAP

Nieuw Amsterdams Peil.

1.40 nadere eis

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

1.41 (gewoon) onderhoud, gebruik en beheer

het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt en de detaillering, profilering en vormgeving gelijk blijft.

1.42 omgevingsvergunning

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

1.43 peil

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.44 teeltondersteunende voorzieningen

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

1.45 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

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

1.46 veldschuur

een reeds aanwezig gebouw buiten een agrarisch bouwvlak of een detailbestemmingsvlak met bouwmogelijkheden, dat buiten de reguliere bouwregels valt en wel als zodanig bestemd dient te worden. Het gaat hierbij onder meer om dierenverblijven, schuilhutten, schuilgelegenheden, schuren voor opslag, kapschuren etc.

1.47 verbeelding

de digitale weergave van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kleine Hoeven fase II', gewaarmerkt als NL.IMRO.1667.BPBKHfase20086-VAST en elektronisch beschikbaar gesteld op de daarvoor aangewezen landelijke voorziening.

1.48 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd, zonder bijbehorende bouwwerken, alsmede het verlengde daarvan.

1.49 water en waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.50 werk

een constructie geen bouwwerk zijnde, zoals bestrating, drainage, kabels en leidingen en dergelijke.

1.51 werkzaamheid

op zich staande activiteiten al dan niet ter uitvoering van een werk, zoals bestraten, beplanten, dempen van sloten, ploegen, heien en dergelijke.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

2.1.1 De afstandtot de zijdelingse perceelsgrens

De kortste afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel.

2.1.2 Het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

De oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.1.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.4 De breedte, diepte, c.q. lengte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.1.5 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.6 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn (snijpunt van wandvlak/dakvlak), het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.7 De inhoud van een bouwwerk

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

2.1.8 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.1.9 Peil

Voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

a. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
b. Als in het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische grondgebruik;
b. agrarische bedrijvigheid in de vorm van een (vollegronds) teeltbedrijf;
c. behoud en bescherming van de landschappelijke waarden;
d. behoud en bescherming van de natuurwaarden;
e. behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. extensief recreatief medegebruik;
h. nutsvoorzieningen;
i. erfbeplanting;
j. bestaande (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
k. perceelsontsluitingen;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen	- Bouwhoogte max. 3,2 m; - Oppervlakte max. 2,5 ha;
Overige teeltondersteunende voorzieningen	- Bouwhoogte max. 1,5 m;
Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen	- Bouwhoogte: max. 1 m;
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	- Bouwhoogte: max. 2 m;

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunningschuilhutten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 3.2 voor:	*mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:*

Het bouwen van schuilgelegenheden	a. het perceel is gelegen binnen de kernrandzone; b. de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 20 m^2 per 1,5 ha; c. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m; d. aangetoond moet zijn dat het noodzakelijk is de schuilhut buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' te situeren; e. uitsluitend hobbymatig gebruik is toegestaan; f. de in 3.1 opgenomen waarden mogen niet onevenredig worden aangetast; g. er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden en/of opstallen voor:

a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor zover deze geen bouwwerken zijn;
b. opslag;
c. de uitoefening van vollegrondsfruit- en/of boomteelt, behoudens bestaand gebruik van de gronden ten behoeve van vollegrondsfruit- en/of boomteelt, binnen een afstand van 50 m tot de bestemmingsgrens van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies, zijnde de bestemmingsvlakken met de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Wonen', alsmede binnen een afstand van 50 m tot kleinschalige kampeerterreinen;
d. een kleinschalig kampeerterrein binnen 50 m van een aanwezige boomgaard;
e. detailhandel.

3.4.2 Stikstof

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunningtijdelijke teeltondersteunendevoorzieningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 3.4.1 onder a voor:	*mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:*
Het gebruik van gronden voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor zover deze geen bouwwerken zijn.	a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 2,5 ha; b. de in 3.1 aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.5.2 Omgevingsvergunningspuitzone

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 3.4.1 onder c en d voor:	*mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:*
Het verkleinen van de in dat artikel opgenomen afstand van 50 m.	a. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of van het verblijfsklimaat van voor gewasbescherming gevoelige functies.

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

3.6.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de onderstaande omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

3.6.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het onder 3.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
c. welke betreffen het normale onderhoude en/of landschapsbeheer;
d. die worden verricht in het kader van vruchtwisseling.

3.6.3 Voorwaarden

De in 3.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien:

a. het bepaalde in 3.6.1 onder a. noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dan wel voor landschapsbeheer;
b. na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1.

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten onder:
   1. de categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
   2. de categorieën 2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
   3. de categorieën 2 tot en met 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
b. facilitaire dienstverlening;
c. erven;
d. toegangswegen, ontsluitingswegen en in- en uitritten;
e. verkeersvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. opstelplaatsen voor vrachtwagens, waarvan maximaal één gemeenschappelijke opstelplaats voor vrachtwagens;
h. groenvoorzieningen;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. voorzieningen voor opslag of distributie van elektriciteit;
k. de aanleg, instandhouding en bescherming van de leidingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
   1. gebouwen;
   2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
b. Een kavel heeft een minimale oppervlakte van 1.000 m^2 en een maximale oppervlakte van 5.000 m^2';

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

Situering	uitsluitend binnen het bouwvlak
Situering voorgevel	op de bouwgrens, met uitzondering van het kantoorgedeelte van het gebouw, waarbij geldt dat de voorgevel hier maximaal 3 m achter de bouwgrens mag liggen, mits de dakrand wel op de bouwgrens doorloopt
Bebouwingspercentage	maximaal het percentage zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'
Bebouwingstypologie	uitsluitend vrijstaand
Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en achtergrens van het perceel	minimaal 3 m
Bouwhoogte	minimaal en maximaal zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)'

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Situering	zowel binnen als buiten het bouwvlak
Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen voor de gevellijn	max. 2 m
Bouwhoogte erf- en terreinafschedingen achter de gevellijn	max. 4 m
Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de gevellijn	max. 3 m
Bouwhoogte lichtmasten achter de gevellijn	max. 15 m

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. *een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld*
   in het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing zoals integraal opgenomen is in een vastgesteld beeldkwaliteitsplan, met aandacht voor:
   1. een goede verhouding tussen bouwmassa en gevelbeelden;
   2. de samenhang met nabij gelegen bebouwing;
   3. de hoogtedifferentiatie;
   4. een goede verhouding tussen bouwmassa en inrichting van de omgeving;
b. *verkeersveiligheid*
   ter waarborging van de verkeersveiligheid en in het bijzonder de benodigde uitzichthoeken op hoeken van wegen;
c. *sociale veiligheid*
   ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is;
d. *brandveiligheid en rampbestrijding*
   ter waarborging van de brandveiligheid, rampbestrijding en bereikbaarheid voor hulpdiensten;
e. *milieusituatie*
   ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van milieuaspecten c.q. belasting van het milieu, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking, niet gewenst is, dient rekening gehouden te worden met het waarborgen, instandhouden, c.q. tot stand brengen van een situatie waarbij rekening wordt gehouden:
   1. met de toegelaten gebruiksmogelijkheden in de bestemmingen;
   2. strijdigheid met de regels, voortvloeiende uit wettelijke bepalingen, zoals de Wet milieubeheer dan wel een Amvb op grond van de Wet milieubeheer;
f. *de gebruiksmogelijkheden*
   ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Situering

a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 ten aanzien de situering van hoofdgebouwen indien dit vanuit architectonisch oogpunt wenselijk is en passend is binnen de uitgangspunten uit het Beeldkwaliteitsplan in Bijlage 2 bij deze regels en voor zover sprake is van een positief advies van de Adviescommissie Ruimtelijke

Kwaliteit.

4.4.2 Bouwhoogte

a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 sub e tot verhoging van de aangegeven maximale bouwhoogten van 9 m naar 12 m mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 4.4.2 sub c.
b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 sub f tot verlaging van de aangegeven minimale bouwhoogten van 6 m naar 4,5 m mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 4.4.2 sub c.
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bovenstaande onder de voorwaarden dat:
    1. de afwijking van de bouwregels in het kader van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
    2. het vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht;
    3. de ruimtelijke en functionele structuur niet onevenredig wordt aangetast;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
    5. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampbestrijding gewaarborgd is;
    6. op de bedrijfskavel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is.

4.4.3 Bouwen tot perceelsgrens

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 sub c en d ten behoeve van het bouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrens onder de voorwaarden dat:

a. de afwijking van de bouwregels in het kader van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
b. het vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht;
c. de ruimtelijke en functionele structuur niet onevenredig wordt aangetast;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
e. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampbestrijding gewaarborgd is;
f. op de bedrijfskavel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is.

4.4.4 Vergroten kaveloppervlak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 sub b. ten behoeve van het vergroten van de kaveloppervlakte tot maximaal 10.000 m^2 onder de voorwaarden dat:

a. de afwijking van het kaveloppervlak in het kader van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
b. het vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht;
c. de ruimtelijk een functionele structuur niet onevenredig wordt aangetast;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
e. de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampbestrijding gewaarborgd is;
f. op de bedrijfskavel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
g. vestiging op een regionaal bedrijventerrein in de Kempengemeenten niet mogelijk is;
h. vestiging op een bestaand bedrijventerrein binnen de gemeente niet mogelijk is;
i. er afstemming heeft plaatsgevonden met andere Kempengemeenten.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Voorwaardelijke verplichting inrichting groen

Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten is enkel toegestaan indien een groene inrichting is gerealiseerd en in stand wordt gehouden tussen de voorgevelrooilijn en de perceelsgrens vóór de voorgevel, waarbij geldt dat de gronden per kavel voor minimaal 80% ingericht dienen te worden met groen en/of beplanting, conform Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Het gebruik van gebouwen binnen deze bestemming is alleen toegestaan wanneer is voorzien in een groene bufferzone in de bestemming 'Groen - Bufferzone', conform het Landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 3;
b. Het bepaalde onder a geldt vanaf twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

4.5.3 Voorwaardelijke verplichting kwaliteitsverbeteringlandschap

Het gebruik van gebouwen binnen deze bestemming is alleen toegestaan indien de totale investering ter grootte van €77.625,- ten behoeve van de kwaliteitsverbetering landschap uiterlijk binnen 1 jaar na ontwikkeling van het totale plangebied is uitgevoerd, hetgeen tot uiting komt door:

a. de aanleg van het Landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 3;
b. een storting van het resterende bedrag in het groenfonds van de gemeente Reusel - De Mierden.

4.5.4 Voorwaardelijke verplichting verlichting

Het gebruik van gebouwen binnen deze bestemming is alleen toegestaan indien de lichtuitstraling ter plaatse van het dichtstbijzijnde Natuur Netwerk Brabant niet meer bedraagt dan 1 lux.

4.5.5 Voorwaardelijke verplichting steenuilcompensatie

Het bouwen van gebouwen binnen deze bestemming is niet eerder toegestaan dan wanneer uitvoering is gegeven aan de compensatiemaatregelen ten aanzien van de steenuil, conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd activiteitenplan.

4.5.6 Perceelsontsluitingen

a. Per kavel zijn maximaal twee inritten toegestaan;
b. In afwijking van het bepaalde onder a. is per kavel maximaal één perceelsontsluiting toegestaan voor zover de kavel ontsloten wordt via de volgende wegen:
    1. Hamelendijk;
    2. Kleine Hoeven.
c. de breedte van een inrit bedraagt maximaal 8 m.

4.5.7 Gemeenschappelijkeopstelplaats

Maximaal één kavel, met een maximale oppervlakte van 5.000 m^2, mag worden gebruikt als gemeenschappelijke opstelplaats voor vrachtwagens.

4.5.8 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. geluidplichtige inrichtingen;
b. bedrijven welke vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi-inrichtingen);
c. detailhandelsbedrijven, behoudens:
    1. ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten;
    2. detailhandel in volumineuze goederen, enkel voor zover deze goederen business to business worden verkocht.
d. bedrijfswoningen;
e. zelfstandige kantoren;
f. een wasstraat voor personenauto's;
g. bedrijfsverzamelgebouwen en/of bedrijfsverzamelunits;
h. het gebruik voor woondoeleinden;
i. de uitoefening van een andere tak van handel (inclusief detailhandel), bedrijf of dienstverlening dan ingevolge het bepaalde in artikel 4.1 is toegestaan;
j. voor open opslag, tenzij deze:
    1. vijf meter achter de voorgevelrooilijn is gesitueerd;
    2. zodanig plaatsvindt dat de opslag niet zichtbaar is vanaf de openbare weg en aldus achter bebouwing plaatsvindt dan wel is afgeschermd door middel van groenvoorzieningen;
k. het gebruik van de in dit artikel bedoelde bouwwerken, zonder de aanleg en instandhouding van groen en/of beplanting zoals bedoeld in artikel 4.5.1.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Milieucategorie

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.5.8 sub a voor het toestaan van bedrijven die maximaal één categorie zwaarder zijn dan de toegestane categorie en zijn opgenomen in Bijlage 1 van de regels, dan wel vergelijkbaar zijn met een categorie-zwaardere bedrijven, onder de voorwaarden dat:

a. er geen onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat plaatvindt;
b. uit onderzoek is gebleken dat er geen onevenredige toename van verstoring van natuurgebieden vallend onder de NNN (NatuurNetwerk Nederland) plaatsvindt;
c. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats.

4.6.2 Perceelsontsluitingen

a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.5.6 sub c tot verbreding van de aangegeven maximale breedte van 8 m naar 12 m mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 4.6.2 sub b.
b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bovenstaande onder de voorwaarden dat:
    1. de afwijking van de bouwregels in het kader van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
    2. het vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht;
    3. de ruimtelijke en functionele structuur niet onevenredig wordt aangetast;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
    5. de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. paden;
d. straatmeubilair;
e. kunstwerken;
f. extensief recreatief medegebruik;
g. nutsvoorzieningen;
h. bergbezinkbassin;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. voorzieningen ten behoeve van de bereikbaarheid van percelen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting - uitgesloten';

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

Toegestane gebouwen	uitsluitend gebouwen voor nutsvoorzieningen
Bouwhoogte gebouwen in de vorm van nutsvoorzieningen	max. 4 m
Oppervlakte gebouwen in de vorm van nutsvoorzieningen	max. 20 m^2

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Bouwhoogte	max. 4 m
Bouwhoogte van bewegwijzering en verlichtingsarmaturen	max. 9 m

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. *een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld*
in het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing zoals integraal opgenomen is in een vastgesteld beeldkwaliteitsplan, met aandacht voor:
   1. een goede verhouding tussen bouwmassa en gevelbeelden;
   2. de samenhang met nabij gelegen bebouwing;
   3. de hoogtedifferentiatie;
   4. een goede verhouding tussen bouwmassa en inrichting van de omgeving;

b. *de verkeersveiligheid*
ter waarborging van de verkeersveiligheid en in het bijzonder de benodigde uitzichthoeken op hoeken van wegen;

c. *de sociale veiligheid*
ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk,

onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

a. voor parkeren;
b. als opslag of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en/of stoffen en/of materialen behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 6 Groen - bufferzone

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. groenvoorzieningen;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen zijn niet toegestaan;
b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn uitsluitend in de vorm van erf- en terreinafscheidingen toegeestaan tot een hoogte van maximaal 3 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

a. voor parkeren, laden en lsosen;
b. als opslag of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en/of stoffen en/of materialen behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden;
b. voet- en rijwielpaden;
c. groenvoorzieningen/bermen;
d. straatmeubilair;
e. parkeervoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen worden gebouwd, waarvoor de volgende bepalingen gelden:

Bouwhoogte	max. 4 m
Oppervlakte	max. 20 m^2

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de verkeersgeleiding en wegverlichting	max. 8 m
Bouwhoogte beeldende kunstwerken	max. 5 m
Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 4 m

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

a. als opslag of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en/of stoffen en/of materialen behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan-huis-gebonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf;
c. een veldschuur, uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur';
d. het behoud, herstel en de duurzame ontwikkeling van de natuurwaarden en cultuurhistorische waarden;
e. tuinen en erfverhardingen;
f. groenvoorzieningen;
g. erfbeplanting;
h. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen en paden, erven en parkeervoorzieningen;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

a. De breedte van een bouwperceel bedraagt niet minder dan 15 m;
b. Bij vervangende nieuwbouw mogen de gebouwen uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend, met dien verstande dat de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

Aantal wooneenheden per bestemmingsvlak	maximaal 1 woning, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal is aangegeven
Afstand tot de zijdelingse grens bouwperceel	min. 5 m
Inhoud	max. 650 m^3, tenzij de feitelijk aanwezige, legale inhoudsmaat meer bedraagt dan de hiervoor aangegeven maximaal toegestane inhoud, geldt de feitelijk aanwezige, legale inhoudsmaat als de maximale toegestane inhoud
Goothoogte	max. 5 m
Bouwhoogte	max. 10 m
Dakhelling	min. 20° en max. 60° met uitzondering van ondergeschikte delen, zoals serres

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

Situering	min. 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning, met dien verstande dat carports achter de voorgevelrooilijn van de woning mogen worden gebouwd; de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 2 m; de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de woning bedraagt maximaal 20 m.
Gezamenlijk oppervlak (incl. carports en overkappingen)	max. 150 m^2, met dien verstande dat op bouwpercelen groter dan 1.000 m2 een maximum toegestane oppervlakte van 200 m2 geldt.
Sloop bonus regeling	bij sloop van een legaal feitelijk aanwezig bijbehorend bouwwerk, mag de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden verruimd met 50% van de te slopen oppervlakte tot een maximum van 200m². bij sloop van de legaal aanwezige overtollige bedrijfsbebouwing geldt dat ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte van de woning tot een maximum van 900 m^3 ofwel 25% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 400 m² per woning.
Goothoogte	max. 3,2 m
Bouwhoogte	max. 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van een veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur' niet meer mag bedragen dan 3,2 m.
Dakhelling	min. 20° en max. 60°.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

Situering	- *carports en overkappingen*: uitsluitend achter de voorgevel van de woning; - *onoverdekte zwembaden*: uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van de woning en op max. 20 m afstand tot de woning.
Bouwhoogte	- *erf- en terreinafscheidingen*: max. 2 m met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m bedraagt; - *kleinschalige windmolens*: max. 12 m; - *carports en overkappingen*: max. 3,2 m; - *overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*: max. 4 m.

Oppervlakte	- *carports en overkappingen*: max. 30 m^2; - *onoverdekte zwembaden*: max. 100 m^2; - *overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*: max. 30 m^2.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Omgevingsvergunningvoor het afwijken van de maatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, mits het past bij de stedenbouwkundige en architectonische uitstraling van de omgeving, afwijken van het bepaalde in:

a. 8.2.2 voor het bouwen op een kortere afstand tot de zijdelingse bestemmingsgrens, mits:
   1. het stedenbouwkundig en landschappelijk beeld niet worden aangetast;
   2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
b. 8.2.2 voor het toestaan van een grotere inhoud van de woning tot maximaal 900 m^3, mits:
   1. het stedenbouwkundig en landschappelijk beeld niet wordt aangetast;
   2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
   3. er vindt kwaliteitswinst van het landschap plaats, waarbij naast sloop van overtollige bebouwing ook overige kwaliteitsverbeteringsmaatregelen mogen worden ingezet.
c. 8.2.3 voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 20 m van het hoofdgebouw mits het past bij de stedenbouwkundige en architectonische uitstraling van de omgeving;
d. 8.2.4 voor de bouw van kleinschalige windmolens tot een hoogte van maximaal 15 m mits het past bij de stedenbouwkundige en architectonische uitstraling van de omgeving.

8.3.2 Omgevingsvergunningherbouw op andere locatie

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.2 voor het herbouwen van de woning op een andere locatie, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Bij herbouw van de woning zijn de bouwregels uit artikel 8.2.2, 8.2.3 en 8.2.4 onverminderd van toepassing;
b. De herbouw dient op de andere locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn;
c. Het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
d. De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
e. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
f. Er moet voldaan worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder;
g. De voormalige woning dient te worden gesloopt;
h. Herbouw van een gesplitse woning betreft één hoofdbouwmassa waarbinnen max. twee woningen zijn opgenomen, met beide een inhoud van minimaal 400 m^3.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Aan huis gebonden beroep of aan huis gebonden bedrijf

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. de omvang van de activiteit bedraagt maximaal 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 45 m^2;
b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en

mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
c. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woon- en bedrijfsomgeving;
d. detailhandel is niet toegestaan;
e. de activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 OmgevingsvergunningBed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsverguninng afwijken van het bepaalde in lid 8.1 ten behoeve van het realiseren van Bed & Breakfast- voorziening tot maximaal 5 kamers, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De kamers/logeereenheden dienen een plek te krijgen binnen de bestaande bebouwing;
b. De totale oppervlakte voor logeereenheden bedraagt maximaal 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte tot een maximum van 150 m^2;
c. Er moet sprake zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
d. Omringende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt als gevolg van het kleinschalig logeren;
e. Er dient op eigen terrein aan de parkeerbehoefte te worden voldaan.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

Deze bestemming werkt primair ten opzichte van de andere (enkel)bestemmingen.

9.2 Bouwregels

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

a. de aanvrager van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (bouwen) dient voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m^2 en bouwwerken die dieper gaan dan 0,4 meter onder het maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning weigeren of één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen; de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
    3. het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

9.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, indrijven, frezen, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten, poelen en greppels;
c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld.

9.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in 9.3.1 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. de bodem verstoren over een oppervlakte kleiner dan 250 m^2;
c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

9.3.3 Voorwaarden

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.3.1 gelden de volgende regels:

a. de genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 4

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

Deze bestemming werkt primair ten opzichte van de andere (enkel)bestemmingen.

10.2 Bouwregels

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

a. de aanvrager van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (bouwen) dient voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m^2 en bouwwerken die dieper gaan dan 0,4 meter onder het maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning weigeren of één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen; de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
    3. het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

10.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, indrijven, frezen, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage.
b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten, poelen en greppels;
c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld.

10.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in 10.3.1 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. de bodem verstoren over een oppervlakte kleiner dan 500 m^2;
c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

10.3.3 Voorwaarden

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.3.1 gelden de volgende regels:

a. de genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Overige zone - beperking veehouderij

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - beperking veehouderij' geldt (in afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemmingen) het volgende:

a. uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij zijn niet toegestaan;
b. toename van de bestaande oppervlakte van gebouwen met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, is niet toegestaan;
c. toename van de bestaande oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen is niet toegestaan;
d. als bestaande oppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, als bedoeld onder b en c geldt de oppervlakte die:
    1. op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering waren; of
    2. gebouwd mogen worden krachtens een vóór 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning;
e. het bepaalde onder a, b en c is niet van toepassing is als sprake is van een grondgebonden veehouderij die voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Nadere regels zorgvuldige veehouderij, zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

12.2 Overige zone - bestendigen bestaande situatie

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - bestendigen bestaande situatie' is het beleid gericht op het behouden van de bestaande natuur- en landschapswaarden.

12.3 Overige zone - primaat landschap

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - primaat landschap' is het beleid gericht op de versterking van het Kempisch kleinschalig karakter in landschappelijke en cultuurhistorische zin, met bebouwing en functies die passen bij de omgeving.

12.4 Overige zone - primaat landbouw 2

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - primaat landbouw 2' is het beleid gericht op zowel de verdere ontwikkeling en het stimuleren van innovaties in de dierhouderij, rekening houdend met milieu- en gezondheidsrisico's, alsmede grootschalige energieopwekking. Nieuwe gevoelige functies, zoals wonen, worden echter niet uitgesloten.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijken van de bouwregels

13.1.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
b. de regels waarbij wordt toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkaveling, verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de regels waarbij wordt toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij wordt toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
e. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij wordt toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen, waarbij wordt toegestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
    1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 15 m² bedraagt;
    2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;

13.1.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.1.1 kan slechts worden verleend, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig wordt geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

13.2 Afwijken van de landschappelijke inpassing

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.5.2 onder a en artikel 4.5.3 onder a, voor het anders uitvoeren van het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels, mits die andere uitvoering vanuit het oogpunt van landschappelijke inpassing en/of compensatie en/of ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijkwaardig is aan het oorspronkelijke inrichtingsplan, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

Artikel 14 Algemene procedureregels

Op het voorbereiden van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d Wro, is de procedure ingevolge paragraaf 3.2 (de regulier voorbereidingsprocedure) Wabo van toepassing.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren en laden en lossen

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor wijziging van het gebruik moeten op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid én voldoende laad- en losmogelijkheden worden gerealiseerd en vervolgens in stand gehouden;
b. In aanvulling op het bepaalde onder a. geldt voor de gronden binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' dat de parkeergelegenheden en de laad- en losmogelijkheden achter de voorgevel en het verlengde daarvan gesitueerd moeten worden;
c. In aanvulling op het bepaalde onder a. geldt voor de gronden binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' dat de laad- en losplaatsen zo dienen te worden gesitueerd dat het ladend en lossend verkeer kan manoeuvreren en zich kan opstellen op de bedrijfskavel zelf, zodat het openbaar gebied daarmee niet wordt belast;
d. Voor het bepalen van de parkeernorm dienen de parkeerkencijfers uit de CROW-publicatie ASVV, zoals die geldt op het moment van het ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan, in acht te worden genomen en daarnaast de uitgave van CROW 'Parkeerkencijfers-Basis voor Parkeernormering'.

15.2 Voorwaardelijke verplichting watercompensatie

a. Het gebruik van de met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte gebouwen en verhardingen is slechts toegestaan, indien binnen de bestemmingsplangebieden Kleine Hoeven 2012 (vastgesteld 2012-05-22) én/of Bedrijventerrein Kleine Hoeven fase II waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van waterberging zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden, die voorzien in voldoende hemelwaterberging volgens de normen zoals opgenomen in de Watertoets in Bijlage 9.
b. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a, voor het buiten de plangebieden realiseren van de watercompensatie, mits hier vooraf goedkeuring voor is verkregen vanuit Waterschap De Dommel.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kleine Hoeven fase II'.