

## **Buitengebied-herziening Dongenseweg 4 Kaatsheuvel**

## Inhoudsopgave Regels

|                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                              | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk1 Inleidende regels</b>        | <b>4</b>  |
| Artikel 1 Begrippen                        | 4         |
| Artikel 2 Wijze van meten                  | 15        |
| <b>Hoofdstuk2 Bestemmingsregels</b>        | <b>17</b> |
| Artikel 3 Agrarisch                        | 17        |
| Artikel 4 Groen                            | 19        |
| Artikel 5 Verkeer                          | 20        |
| Artikel 6 Water                            | 21        |
| Artikel 7 Waarde-Archeologie               | 22        |
| <b>Hoofdstuk3 Algemene regels</b>          | <b>24</b> |
| Artikel 8 Anti-dubbeltelregel              | 24        |
| Artikel 9 Algemene bouwregels              | 25        |
| Artikel 10 Algemene gebruiksregels         | 26        |
| Artikel 11 Algemene afwijkingsregels       | 27        |
| Artikel 12 Overige regels                  | 28        |
| <b>Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels</b> | <b>29</b> |
| Artikel 13 Overgangsrecht                  | 29        |
| Artikel 14 Slotregel                       | 30        |
| <b>Bijlagen regels</b>                     |           |
| <b>Bijlage 1 Beplantingsplan</b>           |           |
| <b>Bijlage 2 Inrichtingsplan</b>           |           |

## Regels

## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

#### **1.1      plan:**

het bestemmingsplan Buitengebied-herziening Dongenseweg 4 Kaatsheuvel ' van de gemeente Loon op Zand;

#### **1.2      bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0809.BPDongenseweg4-ON01 met de bijbehorende regels en bijlage.

#### **1.3      aanbouw:**

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

#### **1.4      aanduiding:**

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

#### **1.5      aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **1.6      aangebouwd bijgebouw**

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

#### **1.7      aan huis gebonden bedrijf:**

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten gericht op consumentenverzorging c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

### **1.8 aan huis gebonden beroep:**

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

### **1.9 aardkundige waarden en kenmerken**

waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen danwel anderszins vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem, van algemeen belang zijn vanuit aardkundig oogpunt.

### **1.10 agrarisch bedrijf:**

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

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

### **1.11 agrarisch bedrijf, veehouderij:**

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

### **1.12 agrarisch bedrijf, grondgebonden veehouderij:**

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

### **1.13 agrarisch bedrijf, intensieve veehouderij:**

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

### **1.14 agrarisch bedrijf, glastuinbouwbedrijf:**

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

### **1.15 agrarisch bedrijf, overig:**

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

**1.16 agrarisch bedrijf, (vollegronds)teeltbedrijf:**

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

**1.17 archeologische waarden:**

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

**1.18 arbeidsmigrant:**

economisch actieve migrant wiens doel het is arbeid en inkomen te verwerven in een immigratieland.

**1.19 archeologische verwachtingswaarden:**

verwachte aanwezige waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroeger menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

**1.20 archeologisch onderzoek:**

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

**1.21 bebouwing:**

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

**1.22 bedrijf**

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

**1.23 bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

**1.24 bedrijfsvloeroppervlakte:**

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

**1.25 bedrijfsmatig:**

in uitoefening van een bedrijf.

**1.26 bedrijfswoning/dienstwoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

**1.27 bestaand aantal woningen:**

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

**1.28 bestaande situatie:**

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

**1.29 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.30 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

**1.31 bijbehorende voorzieningen:**

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

**1.32 bijgebouw:**

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

**1.33 bouwen:**

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

**1.34 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.35 bouwlaag of verdieping(slaag):**

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

**1.36 bouwmassa:**

een complex van aaneen gebouwde bouwwerken.

**1.37 bouwperceel:**

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

**1.38 bouwperceel grens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.39 bouwvlak:**

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

**1.40 bouwwerk:**

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

**1.41 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.42 detailhandel:**

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

**1.43 ecologische waarden en kenmerken:**

aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde.

**1.44 erfbeplanting:**

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

**1.45 escortbedrijf:**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

**1.46 extensief recreatief medegebruik:**

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

**1.47 functie:**

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

**1.48 gebouw:**

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

**1.49 herbouw:**

reconstructie, wederopbouw, opnieuw bouwen.

**1.50 hergebruik:**

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

**1.51 hoofdfunctie:**

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

**1.52 hoofdgebouw:**

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

**1.53 hoofd(woon)verblijf:**

de verblijfplaats die het centrum is van het sociale en maatschappelijke leven van een persoon, een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep personen.

**1.54 huishouden:**

één of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling van de personen en van onderlinge verbondenheid.

**1.55 kalenderjaar:**

het jaar dat loopt van 1 januari tot en met 31 december.

**1.56 kas:**

een gebouw dat hoofdzakelijk bestaat uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal.

**1.57 kelder:**

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

**1.58 landschappelijke waarden en kenmerken:**

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

**1.59 mantelzorg:**

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

**1.60 natuurwaarden:**

waarden in verband met de aanwezigheid van bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid/zeldzaamheid, natuurlijkheid/ongestoordheid en kenmerkendheid voor het gebied.

**1.61 nevenfunctie:**

onder nevenfuncties, naast de hoofdfunctie, worden verstaan:

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

**1.62 niet-agrarische functies:**

onder niet-agrarische functies, worden verstaan:

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

**1.63 nutsvoorzieningen:**

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

**1.64 ondergeschikte nevenactiviteit:**

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

**1.65 overkapping:**

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

**1.66 overstek:**

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

**1.67 peil:**

voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:

- de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
- in andere gevallen:

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**1.68 perceelsindeling:**

de omvang, vorm en situering van percelen.

**1.69 perceelsgrens:**

de grens van een perceel.

**1.70 permanente bewoning:**

het gebruik van een recreatieverblijf dat afwijkt van het gebruik als recreatief nachtverblijf.

**1.71 permanent verblijf:**

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

**1.72 prostitutie**

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

**1.73 prostitutie, raamprostitutie:**

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

**1.74 prostitutie, straatprostitutie:**

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

**1.75 recreatief medegebruik:**

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

**1.76 recreatief nachtverblijf:**

nachtverblijf voor recreatieve doeleinden buiten het hoofd (woon)verblijf, waarbij minimaal één overnachting wordt gemaakt en maximaal 4 maanden aaneengesloten of ten minste gedurende zes maanden 2/3 van die periode overnachtingen worden gemaakt.

**1.77 recreatieve voorziening:**

voorzieningen bedoeld voor recreatief gebruik.

**1.78 ruimtelijke eenheid:**

complex van bij elkaar behorende bouwwerken.

**1.79 ruimtelijke kwaliteit:**

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

**1.80 seksinrichting:**

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

**1.81 statische(binnen)opslag:**

(binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

**1.82 teeltondersteunende voorziening**

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

**1.83 uitbouw:**

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

**1.84 voorgevelrooilijn:**

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

**1.85 volwaardig(heid van een) bedrijf:**

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

**1.86 vrijstaande bebouwing:**

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

**1.87 vrijstaand bijgebouw:**

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

**1.88 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

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

**1.89 water- of torensilo:**

een bouwwerk zijnde, ten behoeve van de opslag/buffering van water.

**1.90 weg:**

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

**1.91 werk:**

een werkzaamheid of constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

**1.92 wonen:**

het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden;

**1.93 woning:**

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      afstand tot de weg:**

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

### **2.2      afstand tot de zijdelingse perceelsgrens**

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

### **2.3      bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige gebouwen tezamen.

### **2.4      bebouwingspercentage:**

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

### **2.5      breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:**

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

### **2.6      dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.7      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.

### **2.8      de bouwhoogte van een windmolen:**

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

### **2.9      de goothoogte van een bouwwerk:**

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

**2.10 inhoud van een gebouw:**

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

**2.11 oppervlakte van een bouwwerk:**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarische bedrijfsuitoefening, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. agrarische bedrijven, uitsluitend in de vorm van een glastuinbouwbedrijf, waarbij niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn per bouwvlak;
- c. teeltondersteunende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "teeltondersteunenden voorzieningen";
- d. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- e. aan huis gebonden beroepen;
- f. productiegebonden detailhandel;
- g. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- h. water, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen;
- i. energievoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen in de vorm van (erf)beplantingen;
- k. extensief recreatief medegebruik.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

- a. Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan.
- b. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- c. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

##### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

- a. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, gelden de volgende voorwaarden:
  1. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.
  2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- a. Voor het bouwen van kassen gelden de volgende voorwaarden:
  1. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.
  2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.
  3. De kassen mogen worden voorzien van een bovenscherm, waarvan de hoogte niet mag bedragen dan 10 meter.

##### 3.2.3 Teeltondersteunende voorzieningen

- a. Teeltondersteunenden voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "teeltondersteunenden voorzieningen";
- b. Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter;

##### 3.2.4 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. De inhoud van de bedrijfswoning inclusief aangebouwde bijgebouwen bedraagt niet meer dan 750 m<sup>3</sup>.

- b. De goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m.
- c. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m.
- d. De dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 65°.
- e. In uitzondering op het bepaalde in lid d mogen aan- en uitbouwen aan de woning worden voorzien van een plat dak waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan maximaal 3,2 meter.

### 3.2.5 *Bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen*

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

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

### 3.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak*

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

- a. Er wordt maximaal één kleine windmolen gebouwd, waarbij geldt dat:
  - 1. De afstand tot de bestemmingsgrens niet minder bedraagt dan de straal van de wieken vermeerderd met 1 m.
  - 2. De bouwhoogte van een kleine windmolen niet meer bedraagt dan 12 m.
- b. De bouwhoogte van overkappingen ten behoeve van bedrijfsbebouwing bedraagt niet meer dan 6 m.
- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m.
- d. De bouwhoogte van windschermen bedraagt niet meer dan 2 m.
- e. De bouwhoogte van water- of torensilo's bedraagt niet meer dan 15 m.
- f. De bouwhoogte van een mestvergistinginstallatie bedraagt niet meer dan 15 m.
- g. De bouwhoogte van mestsilo's bedraagt niet meer dan 6 m.
- h. De bouwhoogte van sleufsilo's bedraagt niet meer dan 2,5 m.
- i. De bouwhoogte van tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen bedraagt niet meer dan 3 m.
- j. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 6 m.

### 3.2.7 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak*

Voor het bouwen geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan onder de volgende voorwaarden;

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

## **Artikel 4      Groen**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water- en groenvoorzieningen in de vorm van landschappelijke inpassing van de (bedrijfs)activiteiten, zoals deze op grond van Artikel 3 Agrarisch zijn toegestaan.
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. (onverharde) paden en wegen;
- d. extensief recreatief medegebruik.

### **4.2      Bouwregels**

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m.

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

#### *4.3.1      Verboden werkzaamheden*

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

- a. Vellen/rooien van houtgewas.
- b. Het vergraven of dempen van watergangen en waterpartijen.

#### *4.3.2      Uitzonderingen*

Het in lid 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.

#### *4.3.3      Toelaatbaarheid*

De in lid 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning 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.

## **Artikel 5      Verkeer**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen, bermen, paden en parkeervoorzieningen;
- b. water, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. behoud van landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden in de vorm van wegbeplanting of laanbeplanting.

### **5.2      Bouwregels**

#### *5.2.1      Gebouwen*

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen van openbaar nut, zoals wachthuisjes voor het openbaar vervoer, worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m<sup>2</sup>.

#### *5.2.2      Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. De bouwhoogte van licht- en andere masten, informatieborden, verkeerstekens en -regelinstallaties bedraagt niet meer dan 10 m.
- b. De bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

## **Artikel 6      Water**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen en voorzieningen voor waterkering;
- b. (onverharde) paden en wegen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecologische waarden, natuurwaarden en/of landschappelijke waarden.

### **6.2      Bouwregels**

#### *6.2.1    Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *6.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 4 m.

## **Artikel 7 Waarde-Archeologie**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

### **7.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en met een diepte van 30 centimeter onder 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 in lid 7.2 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 één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  3. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
  4. De verplichting tot het doen van opgravingen.
  5. 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 omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing ter plaatse van een bouwvlak.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

#### **7.4.1 Werken en werkzaamheden**

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, 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 herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het verlagen of verhogen van de grondwaterstand;
- d. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 centimeter m onder het maaiveld.

#### 7.4.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

#### 7.4.3 *Toelaatbaarheid*

- a. De in lid 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning 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 8      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 9      Algemene bouwregels**

### **9.1      Bestaande afwijkende maatvoering**

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

### **9.2      Bebouwingspercentage**

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

### **9.3      Ondergronds bouwen**

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

### **9.4      Afwijken regels ondergronds bouwen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 9.3 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw, bijgebouw, sleufsilos of mestbasins, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangepast.

## **Artikel 10    Algemene gebruiksregels**

### **10.1    Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.
- b. Wonen in vrijstaande bijgebouwen.
- c. Het gebruik van de gronden ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassingen, zoals het inrichtings- en beplantingsplan zoals opgenomen in bijlagen 1 en 2 van deze regels.
- d. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op een afstand van minder dan 50 meter van woningen van derden.

### **10.2    Parkeren**

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

## **Artikel 11    Algemene afwijkingsregels**

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

- a. De bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Deze afwijking is niet van toepassing op bedrijfswoningen .
- b. De bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
- c. De bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
  1. De oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedraagt.
  2. De bouwhoogte niet meer dan 3,5 m bedraagt.
- d. De bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
  1. Ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m.
  2. Ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10m.
- e. De onder a tot en met d genoemde afwijkingen kunnen uitsluitend verleend worden, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. Een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
  2. De verkeersveiligheid.
  3. De sociale veiligheid.
  4. De milieusituatie.
  5. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 12 Overige regels**

### **12.1 Overige wettelijke regelingen**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

### **12.2 Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 13 Overgangsrecht**

#### **13.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **13.2 Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 14    Slotregel**

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Buitengebied-Herziening ontwikkeling glastuinbouw Dongenseweg 4 te Kaatsheuvel'.