

## **Zeelandsedreef 26 - 26a**

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingplanregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3	Agrarisch met waarden - 1	11
Artikel 4	Groen	14
Artikel 5	Maatschappelijk	15
Artikel 6	Wonen	19
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>26</b>
Artikel 7	Artikel 34 Anti-dubbeltelbepaling	26
Artikel 8	Algemene bouwregels	27
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	28
Artikel 10	Algemene procedureregels	29
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>30</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	30
Artikel 12	Slotregel	31
<b>Bijlagen bij regels</b>		<b>33</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Landschappelijke inpassing</b>	<b>34</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Bedrijvenlijst</b>	<b>47</b>

## Regels

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

#### **1.1 plan**

Het bestemmingsplan Zeelandsedreef 26 - 26a met indentificatienummer NL.IMRO.1685.BPzeelandsedreef26-ON01 van de gemeente Maashorst.

#### **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 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.6 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.7 afhankelijke woonruimte**

Een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

#### **1.8 bebouwing**

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

#### **1.9 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.

#### **1.10 bedrijfsgebouw**

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

#### **1.11 bedrijfswoning**

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

#### **1.12 bestaand**

- T.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die 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 dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

### **1.13 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.

### **1.14 bijgebouw**

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### **1.15 bos**

Ek terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en recreatie.

### **1.16 bouwen**

Plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

### **1.17 bouwlaag**

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, niet zijnde de ruimte onder de kap.

### **1.18 bouwperceel**

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

### **1.19 bouwperceelgrens**

Een grens van een bouwperceel.

### **1.20 bouwvlak**

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

### **1.21 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 of indirect steun vindt in of op de grond.

### **1.22 buitenschoolse opvang**

BSO, opvang voor schoolgaande kinderen

### **1.23 coffeeshop**

Een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, en van verdovende en/of hallucinerende stoffen.

### **1.24 cultuurhistorische waarden en kenmerken**

Waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden.

### **1.25 dagrecreatie**

Activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan; huifkarren worden hier mede onder begrepen.

### **1.26 detailhandel**

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

### **1.27 ecologische verbindingszone**

Langgerekt gebied waarbinnen verbindende landschapselementen zijn of worden gerealiseerd.

### **1.28 ecologische waarden**

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.

### **1.29 extensief recreatief medegebruik**

Die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie.

### **1.30 gebouw**

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

### **1.31 groenblauwe mantel**

Gebieden die grenzen aan de ecologische hoofdstructuur, de ecologische verbindingszone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen, en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water.

### **1.32 horeca**

een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf;

1. horecacategorie 1: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd kunnen worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie- en tearoom, afhaalcentrum, eetwinkels;
2. horecacategorie 2: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse. Daaronder worden begrepen: café, bar, pubs, juice- en health-bar;
3. horecacategorie 3: een inrichting die gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid tot dansen. Daaronder worden begrepen: grandcafé, eetcafé, danscafé, snookercentrum, partycentrum;
4. horecacategorie 4: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder wordt begrepen: hotel, motel en overige logiesverstrekkers.
5. horecacategorie 5: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé (met nachtvergunning).

### **1.33 hoofdgebouw**

Een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken.

#### **1.34 landschappelijke inpassing**

Het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting.

#### **1.35 landschappelijke waarde**

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

#### **1.36 legaal**

Gebouwd in overeenstemming met de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

#### **1.37 mantelzorg**

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

#### **1.38 minicamping**

Een kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning.

#### **1.39 nevenactiviteiten**

Het ontplooiën van activiteiten bij een agrarisch bedrijf, die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen.

#### **1.40 niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:**

Een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

#### **1.41 omgevingsvergunning**

Vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

#### **1.42 ondersteunende horeca**

Een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren.

#### **1.43 overkapping/ carport**

Een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw.

#### **1.44 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis**

Een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan.

#### **1.45 recreatief medegebruik**

Die vormen van openlucht recreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik.

#### **1.46 routegebonden horeca**

Horeca in de vorm van kleinschalige rustpunten met bijvoorbeeld een terras waar koffie, thee, frisdranken en kleine versnaperingen verkrijgbaar zijn, niet zijnde het schenken van alcohol of aanbieden van maaltijden.

#### **1.47 seksinrichting**

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

#### **1.48 slopen**

Geheel of gedeeltelijk afbreken.

#### **1.49 streekgebonden producten**

Producten, gemaakt met grondstoffen die als streekeigen worden beschouwd en/of volgens streektraditie geteelde producten, en/of producten die volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van een bepaalde regio wordt geproduceerd.

#### **1.50 tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers**

Het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voor zover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;

#### **1.51 verwevingsgebied**

Een aangeduid ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

#### **1.52 vloeroppervlak(te)**

De totale bebouwde oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt.

#### **1.53 voorgevelrooilijn**

De denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

- gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand.

#### **1.54 vrijstaand bijgebouw:**

Een van het hoofdgebouw losstaand bijgebouw, waarbij een bijgebouw dat door middel van een tussenlid met een lengte en breedte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 2,75 m is gekoppeld aan het hoofdgebouw, als vrijstaand bijgebouw geldt.

#### **1.55 water**

Alle water dat zichtbaar (oppervlaktewater) aanwezig is in bijvoorbeeld waterlopen, poelen, vijvers, meren en zeeën, of onzichtbaar (grondwater) aanwezig is zoals freatisch grondwater direct beneden het maaiveld.



#### **1.56 waterhuishoudkundige doeleinden**

Doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d. en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### **1.57 waterhuishoudkundige voorzieningen**

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen, dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen en inlaten.

#### **1.58 watergang**

Een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde waterloop.

#### **1.59 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

#### **1.60 Wet geluidhinder**

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

#### **1.61 woning/ wooneenheid**

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één of meer personen.

#### **1.62 Woningwet**

Wet van 29 augustus 1991 , (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet;

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens**

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

### **2.2     bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel**

De oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

### **2.3     de dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.4     de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.5     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.

### **2.6     de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.7     de 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.

### **2.8     de hoogte van een windturbine**

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

### **2.9     peil**

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

### **2.10    ondergeschikte bouwdelen**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingplanregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - 1

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch met waarden - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bestemming strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden, te weten de groenblauwe mantel;
- b. agrarisch gebruik;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. doeleinden van openbaar nut;
- g. erfbeplanting;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder sloten, en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

##### 3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

- a. Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

- b. Extensief recreatief medegebruik

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

##### 3.1.3 (Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken buiten de aanduiding 'bouwvlak' geldt het volgende:

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingsen maximaal 1,5 m mag bedragen;
- b. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels, informatieborden e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.

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

##### 3.2.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden) de in het schema onder 5.6.4 opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

### 3.2.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 3.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwMak';
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

### 3.2.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 3.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 5.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 5.6.4. de toetsingscriteria weergegeven.

### 3.2.4 Schema omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden
Aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik;</li> <li>- de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting van natuur- en landschapswaarden tot gevolg hebben;</li> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van onderkende ecologische en landschappelijke waarden;</li> </ul>
Afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de werkzaamheden dienen noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik;</li> <li>- de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting van natuur- en landschapswaarden tot gevolg hebben;</li> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van onderkende ecologische en landschappelijke waarden;</li> </ul>
Dempen van poelen, sloten en greppels	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de werkzaamheden dienen noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik;</li> <li>- de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting van natuur- en landschapswaarden en de verkavelingsstructuur tot gevolg hebben;</li> <li>- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van onderkende ecologische en landschappelijke waarden;</li> </ul>
Het aanleggen van nieuwe boom-, fruit- en/of bloembollenteelt zonder kas op een afstand van minder dan 50 m tot bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies alsmede tot een minicamping. Voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies zijn alle functies behoudens de agrarische bedrijvigheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefklimaat;</li> </ul>



## **Artikel 4 Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. plantsoenen en groenstroken;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. bruggen en duikers;
- e. rijwiel- en voetpaden;
- f. (natuur)speelvoorzieningen;
- g. in- en uitritten;
- h. jongerenontmoetingsplaatsen;
- i. voorzieningen van beeldende kunst;
- j. voorzieningen van algemeen nut;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Algemeen*

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

#### *4.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m<sup>2</sup>.

#### *4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. de bouwhoogte van afvalcontainers bedraagt niet meer dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt niet meer dan 7 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m;
- e. de oppervlakte van afvalcontainers bedraagt niet meer dan 4 m<sup>2</sup>, indien bovengronds geplaatst.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *4.3.1 Strijdig gebruik*

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. parkeervoorzieningen.

## Artikel 5 Maatschappelijk

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

#### 5.1.1 Algemeen

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke doeleinden;
- tuinen, erven en verhardingen;
- speelvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen, met inbegrip van een goede landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afscherpende functie naar het omliggende gebied;
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 5.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

#### 5.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

- Type functie

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 5.1.1

Functie	Adres	Huisnummer	Bebouwde oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Afwijkende goothoogte (m)	Afwijkende bouwhoogte (m)
buitenschoolse opvang	Zeelandsedreef	26a	1.305	6	10

- Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als Water bestemde watergangen, overeenkomstig met het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 1', zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming.

#### 5.2.2 Bouwvlak

Indien binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan zijn binnen dat bestemmingsvlak gebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

#### 5.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen geldt dat per bestemmingsvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan.

#### 5.2.4 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de tabel in 5.1.2 onder a; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen.

#### 5.2.5 Maatvoeringseisen algemeen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

<b>Gebouwen algemeen</b>
--------------------------

bestemmingsplan Zeelandsedreef 26 - 26a

er mag niet vóór de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd
bestaande afwijkende situaties zijn toegestaan

<b>Bedrijfsgebouwen</b>	
gothoogte	max 4,5 m
bouwhoogte	max 9 m

<b>Bedrijfswoning</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
gothoogte, de maximale gothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t	6 m, tenzij de bestaande gothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande gothoogte als maximum
bouwhoogte	n.v.t	9 m, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande bouwhoogte als maximum
inhoud		maximaal 750 m <sup>3</sup> (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmasa daarvan als maximum geldt.
dakhelling	12°	60°

<b>Bijgebouwen bij bedrijfswoning</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
gezamenlijke oppervlakte vrijstaande bijgebouwen per woning. Een vrijstaand bijgebouw mag worden gekoppeld aan de bedrijfswoning door een tussenlid met een lengte en breedte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 2,75 m. De oppervlakte van dit tussenlid telt hierbij mee bij de oppervlakte van het bijgebouw.		80 m <sup>2</sup>
gothoogte		3 m
bouwhoogte		6 m



dakhelling	12°	60°
afstand weg	zie bij hoofdgebouwen	
afstand vrijstaande bijgebouwen tot bedrijfswoning		20 m, tenzij de bestaande afstand meer bedraagt, dan geldt de bestaande afstand als maximum

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>Max.</b>
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor voorgevel; elders 2 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	5,5 m
bouwhoogte overkapping/ carportte overkappingen	3 m
oppervlakte overkappingen	20 m <sup>2</sup>

voor zover in de tabel in 5.1.2 onder a maatvoeringseisen zijn opgenomen, gelden deze eisen in afwijking van bovenstaande tabel.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.5 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning te vergroten. Hierbij geldt het volgende:

- de totale bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 150 m<sup>2</sup>;
- er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

#### 5.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- het bewonen van bedrijfsruimte;
- een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- seksinrichting;
- coffeeshop.

#### 5.4.2 *Voorwaardelijke verplichting*

Het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming 'Maatschappelijk' is alleen toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform Bijlage 1 Landschappelijke inpassing bij deze regels binnen één jaar het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt aangelegd en in stand wordt gehouden op de wijze zoals is aangegeven in het landschappelijke inpassingsplan.

### 5.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

#### 5.5.1 *Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- g. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- h. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- i. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m<sup>2</sup> en maximaal één bouwlaag ouwlaag mag worden gebruikt;
- j. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- k. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- l. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- n. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- o. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven waarden.

### 5.6 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

#### 5.6.1 *Omgevingsvergunning landschappelijke inpassing*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.4.2 en het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 Landschappelijke inpassing, mits het gewijzigde landschappelijke inpassingsplan blijft voldoen aan het regionale afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

### 5.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

#### 5.7.1 *Wijziging naar Bos en/of Natuur*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming Artikel 10 Bos en/of Artikel 15 Natuur, overeenkomstig met het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 1', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bestaande cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- b. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnwetgeving;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- e. de regels van Artikel 10 Bos respectievelijk Artikel 15 Natuur, overeenkomstig met het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 1' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

#### 6.1.1 Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of mantelzorg;
- b. huisvesting van tijdelijke werknemers;
- c. recreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalig kamperen of bed & breakfast;
- d. routegebonden horeca als nevenactiviteit;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' het behoud, beheer en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 6.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

#### 6.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 6.1.1:

##### a. Niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

In een woning of een bijgebouw bij een woning mag ook een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden uitgeoefend als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

1. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>.
2. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.
3. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
4. Opslag vindt uitsluitend inpandig plaats.
5. Detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep.
6. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
7. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
8. De activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in bedrijfscategorie 1 of 2 van de in de Bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijven of een daarmee qua milieuhinder en uitstraling vergelijkbare activiteit.

##### a. Routegebonden horeca als nevenactiviteit

Routegebonden horeca is als nevenactiviteit bij het wonen toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 6.5.3.

##### b. Aantal woningen

Voor het aantal woningen geldt dat er per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan.

##### c. Bed & breakfast

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast is uitsluitend toegestaan via omgevingsvergunning als bedoeld in 6.5.2.

##### d. Huisvesting tijdelijke werknemers

De huisvesting van tijdelijke werknemers is uitsluitend toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 6.5.5.

e. Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als Water bestemde watergangen, overeenkomstig met het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 1', zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

## 6.2 Bouwregels

### 6.2.1 Toegestane bebouwing

- a. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' betreffen geen erf zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) voor zover het gaat om voor bewoning gebruikte bijbehorende bouwwerken.

### 6.2.2 Bouwvlak

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is aangegeven, mogen gebouwen binnen dat bestemmingsvlak uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

### 6.2.3 Inhoud

Met betrekking tot de inhoud van de woningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een woning mag maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen, inclusief aangebouwde bijgebouwen; een bijgebouw dat door middel van een tussenlid met een lengte en breedte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 2,75 m is gekoppeld aan het hoofdgebouw, geldt als vrijstaand bijgebouw;
- b. indien de bestaande inhoud van een woning meer bedraagt dan 600 m<sup>3</sup>, mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud.

### 6.2.4 Maatvoering en situering

Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

Gebouwen algemeen
er mag niet vóór de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd
bestaande afwijkende situaties zijn toegestaan
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan

Woning	Min.	Max.
gothoogte, de maximale gothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	6 m, tenzij de bestaande gothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande gothoogte als maximum.
bouwhoogte	n.v.t.	9 m, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande bouwhoogte als maximum.

inhoud		zie 6.2.3
dakhelling	12°	60°

<b>Bijgebouwen bij woning algemeen</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
gezamenlijke oppervlakte vrijstaande bijgebouwen per woning. Een vrijstaand bijgebouw mag worden gekoppeld aan de bedrijfswoning door een tussenlid met een lengte en breedte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 2,75 m. De oppervlakte van dit tussenlid telt hierbij mee bij de oppervlakte van het bijgebouw.	n.v.t.	80 m <sup>2</sup>
gothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m
afstand vrijstaande bijgebouwen tot woning, waarbij een bijgebouw dat door middel van een tussenlid met een lengte en breedte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 2,75 m is gekoppeld aan het hoofdgebouw, geldt als vrijstaand bijgebouw;	n.v.t.	20 m
dakhelling	0°	60°

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>Max.</b>
bouwhoogte erfafscheidingen	voor voorgevelrooilijn: 1 m; overige: 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m <sup>2</sup>
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m
de oppervlakte van paardenbakken	800 m <sup>2</sup> en 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak

### 6.2.5 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
- de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;

- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *6.3.1 Omgevingsvergunning voor vergroting inhoud woning 750 m<sup>3</sup>*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.3 teneinde een grotere maximale inhoud voor een burgerwoning toe te staan tot een maximum van 750 m<sup>3</sup> onder de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- b. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- c. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- f. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

#### *6.3.2 Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.4 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten ten behoeve van een buitengebied gerelateerd bijgebouw. Hierbij geldt het volgende:

- a. het bijgebouw draagt bij aan het agrarisch landschap;
- b. de totale bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 150 m<sup>2</sup>;
- c. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- g. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- h. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

#### *6.3.3 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 6.2.5 onder a en b, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is een duidelijke ruimtelijke verbetering (bijvoorbeeld door sloop van overtollige bijgebouwen, verminderde oppervlakte bebouwing, nabij een andere woning, passende vormgeving en landschappelijke inpassing);
- b. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- c. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- d. herbouw van gesplitste boerderij(woningen) is niet toegestaan;
- e. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- f. er moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- g. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- i. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;

- I. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

## **6.4 Specifieke gebruiksregels**

### *6.4.1 Strijdig gebruik*

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van gebouwen en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken' indien deze voor bewoning bedoelde doeleinden worden gebruikt;
- c. een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- d. het verharden van gronden buiten de aanduiding 'bouwvlak', indien het betreffende bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' heeft;
- e. seksinrichting;
- f. coffeeshop.

## **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *6.5.1 Omgevingsvergunning vergelijkbare activiteit aan huis*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.2 onder a teneinde bedrijven toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de in 6.1.2 onder a toegestane bedrijven maar die niet zijn genoemd in de in de Bijlage 2 opgenomen Staat van bedrijven, mits omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke ter zake deskundige.

### *6.5.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 6.1.2 onder c teneinde als nevenactiviteit bij een woning, bed & breakfast voorzieningen e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. is de nevenactiviteit niet toegestaan in vrijstaande bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- c. wanneer bed&breakfast plaatsvindt in een vrijstaand bijgebouw, dan is hierin geen keuken of soortgelijke voorziening toegestaan;
- d. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- e. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- f. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m<sup>2</sup>;
- g. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan;
- h. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- i. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- k. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- m. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- n. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden

- beperkt;
- o. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
  - p. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

#### 6.5.3 *Omgevingsvergunning routegebonden horeca als nevenactiviteit*

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 6.1.2 onder a, teneinde routegebonden horeca als nevenactiviteit bij het wonen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. routegebonden horeca is toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d., met een inpandige vloeroppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup> en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup>;
- b. de nevenactiviteit dient in de directe nabijheid van de bestaande wandel- en fietsroutestructuren (direct aan of op maximaal 100 meter van zowel het fiets- als het wandelroutenetwerk) plaats te vinden;
- c. de nevenactiviteit vindt uitsluitend plaats binnen bestaande bebouwing;
- d. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

#### 6.5.4 *Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er wordt voldaan aan de milieuwet- en regelgeving;
- c. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m<sup>2</sup> en maximaal één bouwlaag mag worden gebruikt;
- d. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- h. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

#### 6.5.5 *Omgevingsvergunning huisvesting van tijdelijke werknemers*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het begrip huishouden als opgenomen in 6.1.2 onder d juncto 1.61 ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers op zowel tijdelijke als structurele arbeidsplaatsen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt plaats in de woning;
- b. het wordt verleend voor de duur dat de arbeidsbehoefte bestaat;
- c. per woning mogen niet meer dan 4 personen gehuisvest worden;
- d. de huisvesting van één werknemer bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;



## bestemmingsplan Zeelandsedreef 26 - 26a

- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 7    Artikel 34 Anti-dubbeltelbepaling**

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

## **Artikel 8      Algemene bouwregels**

### **8.1      Afwijkende maatvoering**

Bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet, maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan. Herbouw van deze bestaande gebouwen is niet toegestaan.

## **Artikel 9      Algemene aanduidingsregels**

### **9.1      Gebiedsaanduidingen**

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen:

- a. 'reconstructiewetzone - verweingsgebied';
- b. 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel';

gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

## **Artikel 10 Algemene procedureregels**

### **10.1 Procedureregels nadere eisen**

Bij het verbinden van nadere eisen overeenkomstig een in dit plan opgenomen nadere eisenbevoegdheid nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- a. Het ontwerpbesluit strekkende tot het verplicht stellen van nadere eisen ligt gedurende 4 weken ter inzage.
- b. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders.
- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, de beslissing daaromtrent mede.

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

### **Artikel 11 Overgangsrecht**

#### **11.1 Overgangsrecht bouwwerken**

##### *11.1.1 Algemeen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### *11.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 11.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1 met maximaal 10%.

##### *11.1.3 Uitzondering*

Het bepaalde in 11.1 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.

#### **11.2 Overgangsrecht gebruik**

##### *11.2.1 Algemeen*

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

##### *11.2.2 Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

##### *11.2.3 Onderbroken gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

##### *11.2.4 Uitzondering*

Het bepaalde in 11.2.1 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 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Zeelandsedreef 26 - 26a'.





## **Bijlagen bij regels**

## **Bijlage 1 Landschappelijke inpassing**

**Landschappelijk inpassingsplan  
Zeelandsedreef 26-26a Schaijk**

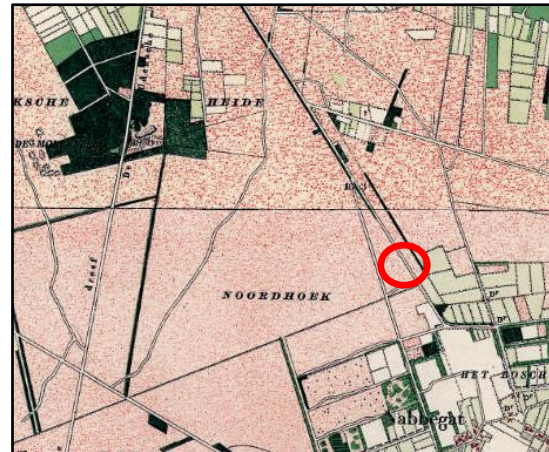
---

# 1. Geschiedenis

Het gebied rondom de locatie Zeelandsedreef 26-26 te Schaijk is een jong ontginningslandschap. In 1850 was het gebied nog een niet-ontgonnen gebied de 'Schaijkse Heide'. De weg tussen Zeeland en Schaijk, ter hoogte van de Zeelandsedreef was toen al aanwezig. Vervolgens is dit landschap een niet-ontgonnen gebied gebleven tot omstreeks 1955. Ook is de openheid (met bebouwing langs de Zeelandsedreef) van het gebied een duidelijk kenmerk voor dit gebied.



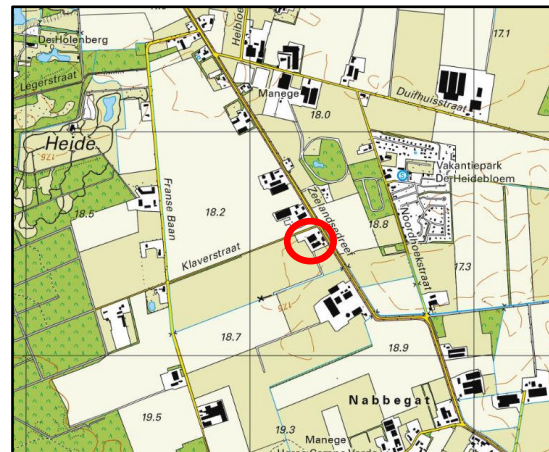
Afbeelding 1: kaart 1850 (bron: topotijdreis.nl)



Afbeelding 2: kaart 1900 (bron: topotijdreis.nl)



Afbeelding 3: kaart 1955 (bron: topotijdreis.nl)



Afbeelding 4: kaart 2020 (bron: topotijdreis.nl)

## Landschapsbeleidsplan Landerd

In het Landschapsbeleidsplan Landerd 2013-2027 (versie 8 augustus 2012) is de locatie gelegen in het deelgebied De Ontginning.



*Afbeelding 5: visiekaart met betrekking tot deelgebied 'De Maashorst' (bron: Landschapsbeleidsplan Landerd)*

Het gebied tussen de Maashorst en de Reekse bossen bestaat uit een coulissen landschap met lanen en groene erven, deels grootschalig, deels besloten.

Als landschappelijke ontwikkeling wenst men een robuuste aanplant van alle erven. Lanen te versterken waar mogelijk. Kleinschaligheid nabij de rand van het gebied De Maashorst versterken en het aanleggen van bosjes als coulissen.

## 2. Initiatieflocatie

De begrenzing van het plangebied wordt aan de noordzijde gevormd door de Klaverstraat, aan de oostzijde door de Zeelandsedreef en aan de zuid- en westzijde door landbouwgronden. Onderstaande afbeeldingen geven het aanzicht van locatie weer, gezien vanaf de Zeelandsedreef.

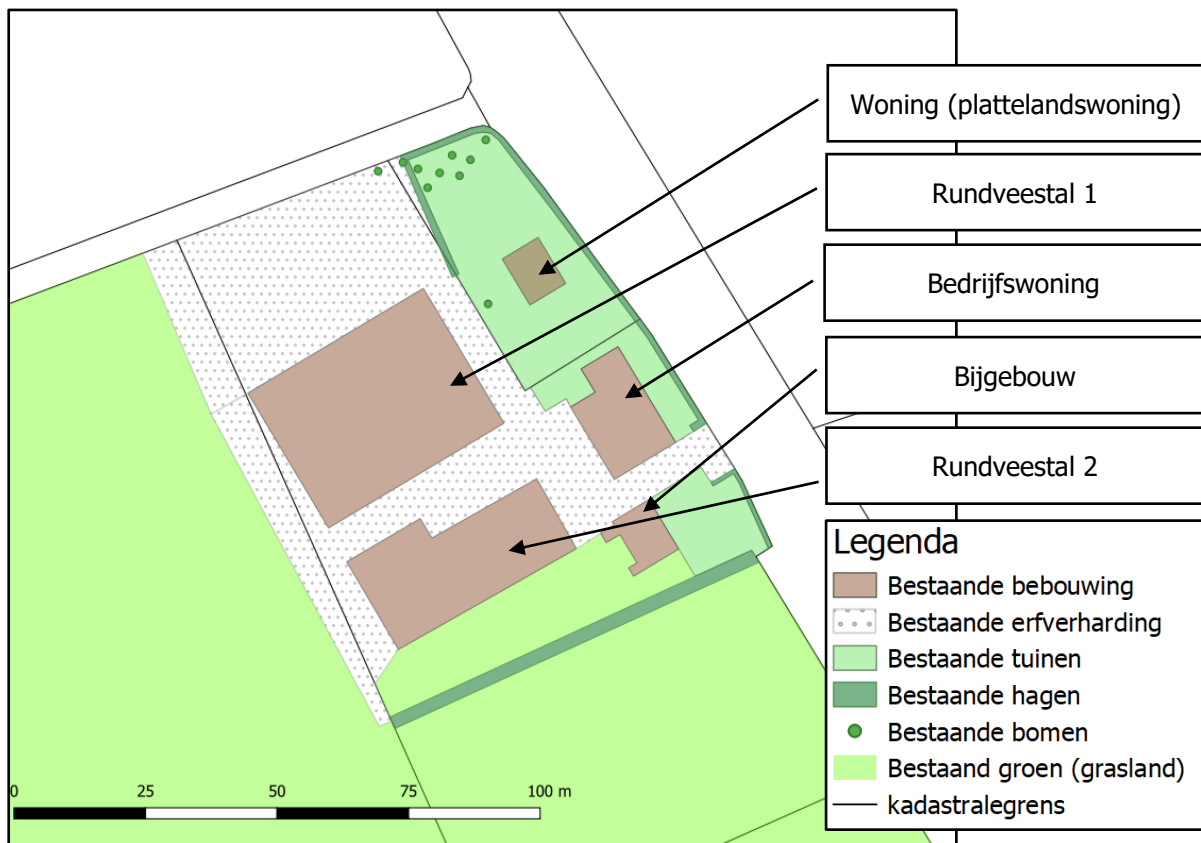


*Afbeelding 6: aanzicht projectlocatie vanaf Zeelandsedreef, vanuit zuiden (bron: Google Street View)*



*Afbeelding 7: aanzicht projectlocatie vanaf Zeelandsedreef, vanuit noorden (bron: Google Street View)*

De locatie wordt grotendeels aan het zicht onttrokken door hagen en diverse bomen aan de oostzijde van het perceel. Daarnaast is er op de zuidzijde van het perceel een heg aanwezig. Op navolgende afbeelding zijn de bestaande bebouwing, de erfverharding en het bestaande groen weergegeven.



Afbeelding 8: weergave bestaande situatie projectlocatie

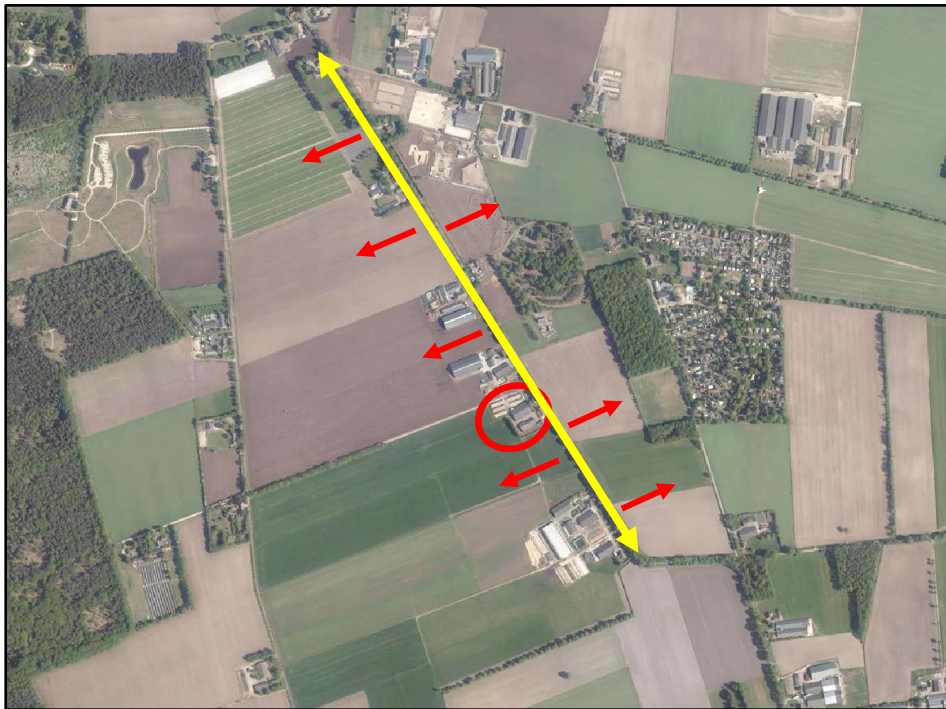
Gewenst is om een BSO te realiseren in het buitengebied met een grote groene tuin met natuurlijke materialen. Een ruimte waar kinderen 'thuis' kunnen komen na een intensieve schooldag, maar waar ze ook hun energie kwijt kunnen en naar hartenlust vrij kunnen spelen. De natuur en omgeving spelen daarbij een belangrijke rol. Op korte afstand van de Maashorst en Reekse bossen, tussen de weilanden en boerderijdieren zijn deze ingrediënten alom aanwezig. De beoogde locatie van de BSO is aan de zuidzijde van de projectlocatie, waardoor de kinderen uitkijken over het landschap en zij direct aangrenzend ook een grote speelweide hebben. Deze speelweide is ruim opgezet en heeft een natuurlijke uitstraling. Daarnaast zal een dierenweide worden gecreëerd, voor het houden van kleinvee.

Om de buitenschoolse opvang te realiseren is het gewenst een gebouw te realiseren met een oppervlakte van ca. 375 m<sup>2</sup>. Op deze locatie wil men 36 kinderen opvangen. Dit gewenste aantal kinderen is gebaseerd op de doorstroom van kinderen vanuit de kinderopvang op Zeelandsedreef 28. De leeftijd van deze kinderen ligt tussen de van 4 en de 13 jaar. Voor het gebouw zal een parkeerterrein worden aangelegd, voor het brengen en halen van de kinderen door de ouders.

De melkrundveestal en het bijgebouw bij de woning wordt in de beoogde situatie gesaneerd. Ter hoogte van de melkrundveestal wordt een pluktuin/ boomgaard worden aangelegd.

### 3. Inrichtingsplan

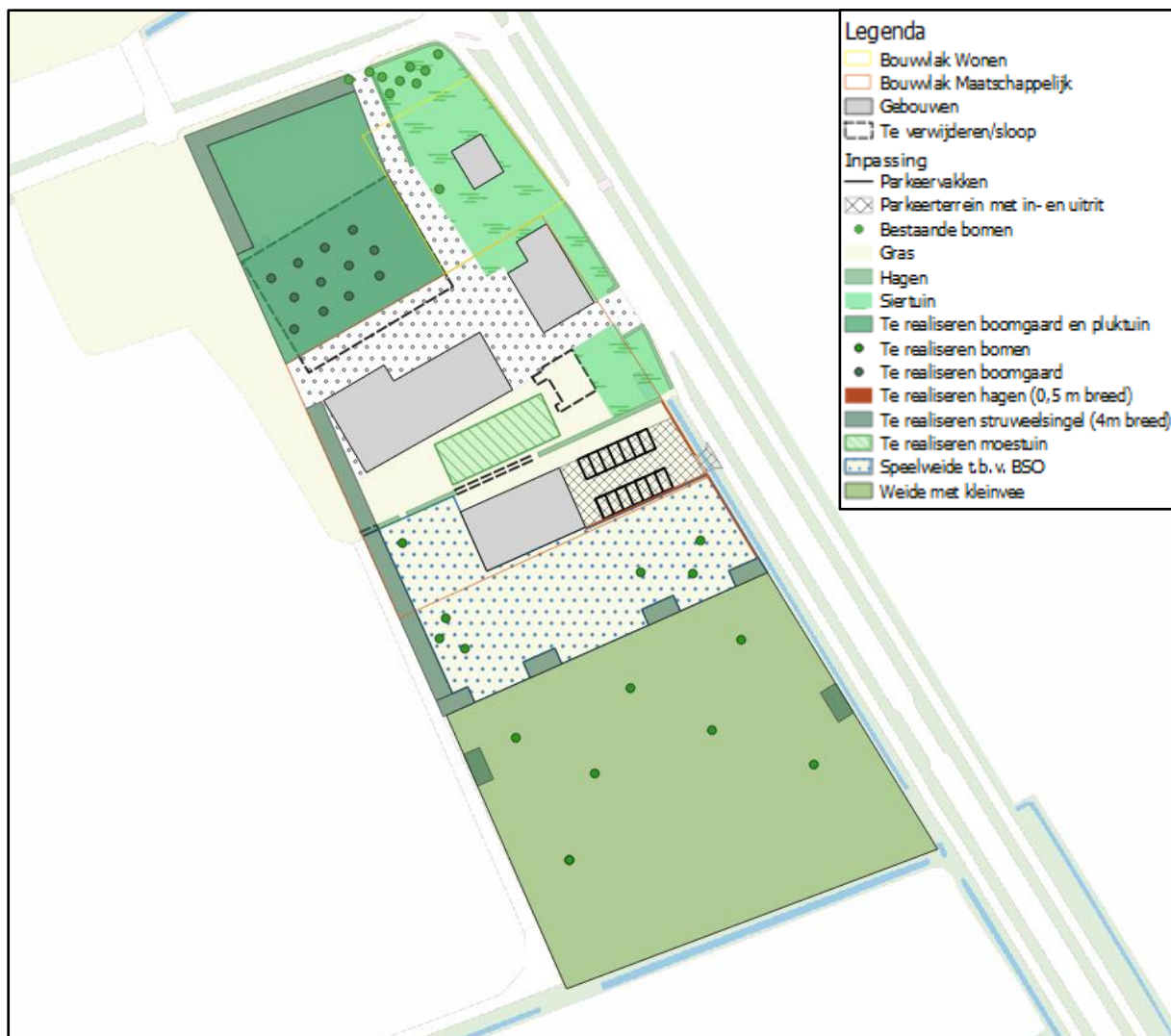
Het inrichtingsplan dient aan te sluiten bij het beoogde initiatief en bij de kenmerken van het landschap. Op de initiatieflocatie zijn al diverse landschapselementen aanwezig, zoals hagen en bomen. De omliggende gronden zijn veelal in gebruik als landbouwgrond; vanuit de Zeelandsedreef (aangegeven met een gele lijn op onderstaande afbeelding) creëert dit de openheid van de Schaijkse heide richting de Maashorst. Langs de wegen in de omgeving staan bomen, zoals te zien is op onderstaande afbeelding. De bomen creëren doorzichten richting het open gebied (aangegeven met rode lijnen op onderstaande afbeelding). De openheid en de doorzichten zullen ook behouden moeten blijven.



*Afbeelding 9: doorzichten en landschapslijnen*

In navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van het landschappelijk inpassing. De landschappelijke van de beoogde situatie is als separate bijlage bijgevoegd.



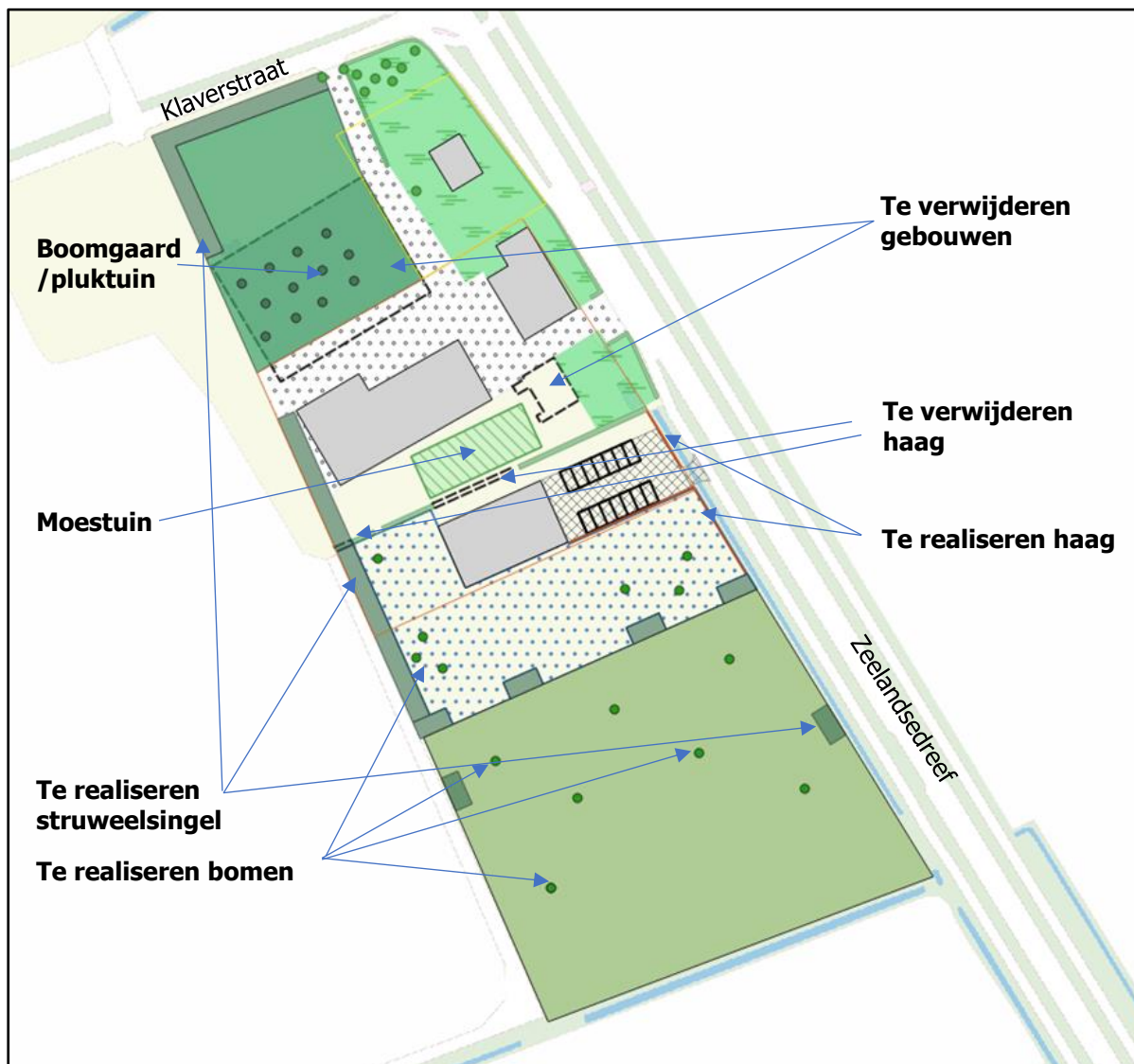


Afbeelding 10: uitsnede landschappelijk inpassingsplan

### 3.1.1. Maatregelen

- **Te verwijderen bebouwing en erfverharding:**  
De huidige rundveestal 1 (1.160 m<sup>2</sup>) en de het huidige bijgebouw (100 m<sup>2</sup>) worden gesaneerd. De bestaande sleufsilos zijn grotendeels al gesaneerd. Een deel van de bestaande erfverharding wordt verwijderd ten behoeve van de beoogde pluktuin/boomgaard.
- **Te verwijderen haag (deels):**  
Ten zuiden van de beoogde moestuin wordt de bestaande haag deels verwijderd. Dit om ruimte te maken voor de struweelhaag ten westen van het plangebied. Daarnaast wordt een gedeelte van de haag verwijderd tussen de beoogde BSO en de rest van het plangebied. Hierdoor wordt de barrière (haag) verwijderd tussen de gebouwen en wordt er meer éénheid gecreëerd in het plangebied. De BSO vormt hierdoor een onderdeel van de al reeds bestaande gebouwen. Aan de oostzijde blijft de haag gehandhaafd zodat de bewoners van de bedrijfswoning hun privacy blijven behouden.
- **Te realiseren boomgaard/pluktuin:**  
Ter hoogste van de voormalige rundveestal wordt een boomgaard/pluktuin gerealiseerd met 12 fruitbomen. De boomgaard/pluktuin wordt op een verhoging van zand (ca. 1 meter) aangelegd.
- **Te realiseren struweelsingel:**  
Ten noord/westen van het plangebied, aan de Klaverstraat wordt een struweelsingel gerealiseerd van ca. 62 meter. Ten westen van de het bijgebouw (voormalige rundveestal) en speelweide zal een struweelsingel worden aangeplant. Dit vormt een natuurlijke barrière tussen de agrarische percelen en het plangebied. De struweelhaag dient tevens als beschutting voor de speelweide van de BSO, tegen eventuele weersinvloeden. De singel zal een lengte hebben van ca. 74 meter. Ten zuiden van het plangebied zijn 6 korte struweelsingels van 8 meter gesitueerd om een groene barrière te creëren tussen het plangebied en de dierenweide. De grote openingen tussen de struweelhagen zorgen ervoor dat er natuurlijke overgang is tussen het bebouwde plangebied en de open dierenweide en de agrarische percelen. De struweelhagen hebben een gemiddelde breedte van ca. 4 meter en de eindhoogte zal gemiddeld 5 meter worden. In totaal wordt er 136 meter aan struweelhagen gerealiseerd.
- **Te realiseren haag:**  
Ten hoogte van het parkeerterrein en de speelweide zal een beukenhaag worden aangeplant. Dit om het aanzicht op de locatie aantrekkelijker te maken en om eenheid van de gehele bedrijfslocatie te behouden. Er zal gebruik worden gemaakt van inheemse beplanting. De haag zal een lengte hebben van in totaal ca. 67 meter, een gemiddelde breedte van ca. 0,50 meter en zal ca. 1 meter hoog worden.
- **Te realiseren bomen:**  
In de speelweide worden 7 solitaire bomen worden aangeplant, welke zorgen voor schaduw voor de kinderen. Daarnaast worden er 7 solitaire bomen aangeplant in de dierenweide. Deze solitaire bomen hebben het voordeel dat zij de openheid van het landschap niet tot nauwelijks zullen aantasten. Zij vormen een natuurlijke overgang tussen speelweide en dierenweide van de BSO en de omliggende agrarische percelen.
- **Te realiseren moestuin:**  
Ten behoeve van de buitenschoolse opvang zal een moestuin worden aangelegd. Op deze manier maken de kinderen kennis met de teelt van diverse groenten. Ten behoeve van de maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregel is participatie van ouders, opa's/oma's in de moestuin mogelijk.

In navolgende afbeelding worden de maatregelen visueel weergegeven.



Afbeelding 11: uit te voeren maatregelen

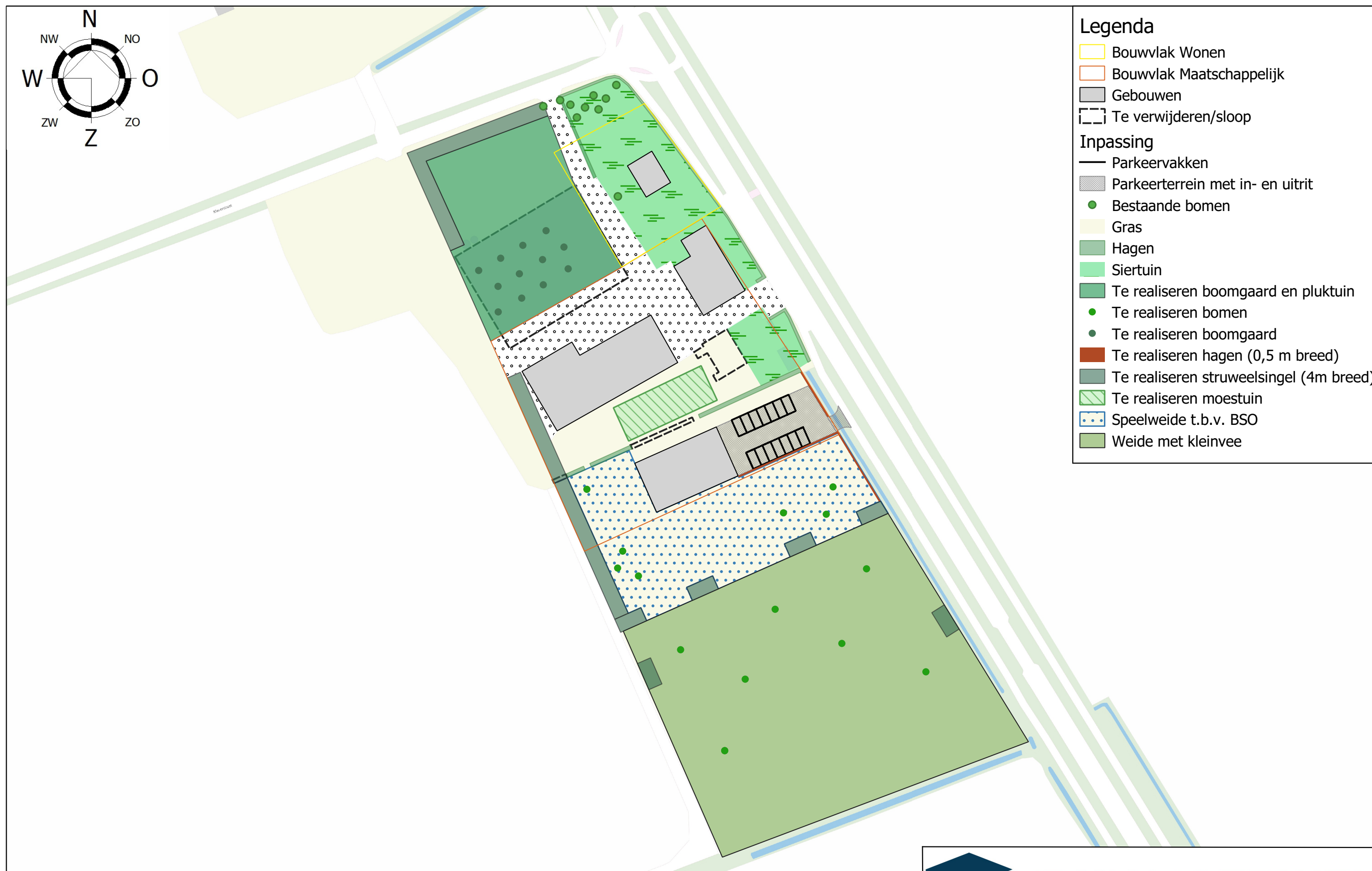
### 3.1.2. Plantenlijst

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn aangegeven in onderstaande lijst.

Onderdeel	Naam	Nederlandse naam	Omvang bij aanplant	Plantverband	Eindmaat	Omvang element
<b>Haag</b>	Fagus sylvatica	Gewone beuk	60-80	4 p/m	Hoogte ca. 1 m Breedte ca. 0,5 m	268 stuks
<b>Bomen</b>	Carpinus betulus	Haagbeuk	12-14	n.v.t.	n.v.t.	14 stuks
<b>Struweel-singel</b>		Max. 5 soorten toepassen, keuze uit:	80-100	1,5 m driehoeks verband	Eindhoogte gem. 5 m	246 stuks
	- Rhamnus frangula	- Vuilboom				
	- Prunus spinosa	- Sleedoorn				
	- Corylus avellana	- Hazelaar				
	- Salix purpurea	- Bittere wilg				
	- Sorbus aucuparia	- Lijsterbes				
	- Cornus sanguinea	- Rode kornoelje				
	- Crateagus monogyna	- Meidoorn				
	- Sabucus nigra	- Vlierbes				
<b>Fruittbomen</b>	Hoogstamappels: keuze uit:		12-14	n.v.t.	n.v.t.	Totaal 12 stuks
	- Brabantse bellefleur					
	- Dubbele bellefleur					
	- Lemoenappel					
	- Groninger Kroon					
	- Keuleman					
	- Schone v. boskoop					
	- Sterappel					
	Hoogstamperen: keuze uit:		12-14	n.v.t.	n.v.t.	
	- Beurre Alexandre Lucas					
	- Beurre de Merode					
	- Clapp's favourite					
	- Conference					
	- Gieser wildeman					
	- Nrd holl suikerpeer					
	- Zoete brederode					
	Hoogstamkersen: keuze uit:		12-14	n.v.t.	n.v.t.	
	- Bigareau Napoleon					
	- Early rivers					
	- Koningskers					
	- Merton premier					
	- Puther dikke					
	- Sch. Späthe knorpelkirsch					
	Hoogstampruimen: keuze uit:		12-14	n.v.t.	n.v.t.	
	- Belle de Louvain					
	- Hauszwetsche					
	- Mirabelle de nancy					
	- Monsieur hatif					
	- Opal					
	- Reine claud verte					

### *3.1.3. Richtlijnen aanleg en beheer*

- De struweelsingel zal worden aangeplant in 1,5 m driehoeksverband. Struweelsingels worden gemiddeld vijf jaar na aanplant voor de eerste keer gesnoeid. Ongeveer de helft van de struiken wordt aan de grond afgezet. Afzetten is het afzagen tot aan de grond van bomen en struiken die niet meer mogen uitlopen. De overblijvende struiken kunnen zich verder ontwikkelen. De struweelsingels worden daarna vaak als hakhout beheerd. Bij hakhoutbeheer worden alle struikvormers teruggezet om daarna weer uit te lopen. Terugzetten is het afzagen van stammetjes op een hoogte van 10-30 cm boven het maaiveld zodat de 'slapende' knoppen weer kunnen uitlopen. Dit gebeurt eens in 10 tot 15 jaar en is afhankelijk van de gebruikte soorten.
- De fruitbomen zijn aan te planten met de stamomvang 12/14 cm en zijn conform goed gebruik jaarlijks te snoeien.
- De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de omvang 60/80 cm, per strekkende meter. De haag is in stand te houden op de aangegeven hoogte (zie plantenlijst).
- De haagbeuken zijn aan te planten met de stamomvang 12/14 cm en zijn conform goed gebruik jaarlijks te snoeien.



- Legenda**
- Bouwvlak Wonen
  - Bouwvlak Maatschappelijk
  - Gebouwen
  - Te verwijderen/sloop
- Inpassing**
- Parkeervakken
  - Parkeerterrein met in- en uitrit
  - Bestaande bomen
  - Gras
  - Hagen
  - Siertuin
  - Te realiseren boomgaard en pluktuin
  - Te realiseren bomen
  - Te realiseren boomgaard
  - Te realiseren hagen (0,5 m breed)
  - Te realiseren struweelsingel (4m breed)
  - Te realiseren moestuin
  - Speelweide t.b.v. BSO
  - Weide met kleinvee

**Landschappelijk inpassingsplan I** Zeelandsedreef 26 - 26a te Schaijk

Deze tekening bevat tevens informatie die geen betrekking heeft op de verplichte landschappelijke inpassing als gevolg van bijbehorende procedure, hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.



## **Bijlage 2 Bedrijvenlijst**

## Bijlage Bedrijvenlijst

type bedrijf      niet toegestaan

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW											
0111, 0113		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	0	Tuinbouw:											
0112	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B		
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B		
0112	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G				
0122	0	Fokken en houden van overige graasdieren:											
0124	0	Fokken en houden van pluimvee:											
0125	0	Fokken en houden van overige dieren:											
0125	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1			
0125	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1			
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:											
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
0142		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1			
02	-												
05	-												
15	-												
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:											
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	10	0	30	0	30	2	1 G	1			
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:											
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1			
1584	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:											
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:											
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1			



## Bijlage Bedrijvenlijst

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
16	-												
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2			
19	-												
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.											
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:											
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1			
21	-												
22	-												
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B		
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1			
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B		
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	2	2 G	1	B		
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
23	-												
24	-												
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN											
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:											
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
25	-												
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN											
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:											
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L	
28	-												
29	-												
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS											
30	A	Kantoorcomputers- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	1	1			
31	-												
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.											
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1	1			



## Bijlage Bedrijvenlijst

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
505	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	-											
51	-	<b>GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING</b>										
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	4	zand en grind:										
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5162	0	Grth in machines en apparaten:										
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	-											
52	-	<b>DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN</b>										
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		



## Bijlage Bedrijvenlijst

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN											
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1			
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2			
72	-												
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1			
73	-												
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1			
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
74	-												
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1			
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B		
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
75	-												
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN											
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
80	-												
80	-	ONDERWIJS											
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1			
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1			
85	-												
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG											
8511		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2			
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
8514, 8515		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
853	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1			
853	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1			
90	-												
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING											
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:											
9001	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1			

## Bijlage Bedrijvenlijst

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:											
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L	
91	-												
91	-	DIVERSE ORGANISATIES											
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
9131		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1			
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1			
92	-												
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE											
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1			
9213		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1			
9232		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1			
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1			
9234.1		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
9261.2	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
9261.2	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1			
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1			
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
9271		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1			
9272.1		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
93	-												
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L	
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1			
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
9303	0	Begraafondernemingen:											
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1			
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1			