

**BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED:  
BURGEMEESTER WILLEKENS LAAN 1, PEEL 3  
EN 'T HOF ONG. REUSEL**

ONTWERP - NL.IMRO.1667.BPBBWIL0096-ON01  
REGELS

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: [info@crijns-rentmeesters.nl](mailto:info@crijns-rentmeesters.nl)

I: [www.crijns-rentmeesters.nl](http://www.crijns-rentmeesters.nl)

Crijns Rentmeesters bv

24 november 2023

# INHOUDSOPGAVE

|                                                                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS .....</b>                                                                | <b>4</b>  |
| <b>Artikel 1 Begrippen .....</b>                                                                          | <b>4</b>  |
| <b>Artikel 2 Wijze van meten.....</b>                                                                     | <b>13</b> |
| <b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS .....</b>                                                                | <b>14</b> |
| <b>Artikel 3 Agrarisch .....</b>                                                                          | <b>14</b> |
| 3.1 Bestemmingsomschrijving .....                                                                         | 14        |
| 3.2 Bouwregels .....                                                                                      | 14        |
| 3.3 Afwijken van de bouwregels .....                                                                      | 14        |
| 3.4 Specifieke gebruiksregels .....                                                                       | 15        |
| 3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ..... | 15        |
| <b>Artikel 4 Groen - Landschapselement .....</b>                                                          | <b>17</b> |
| 4.1 Bestemmingsomschrijving .....                                                                         | 17        |
| 4.2 Bouwregels .....                                                                                      | 17        |
| 4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ..... | 17        |
| <b>Artikel 5 Wonen .....</b>                                                                              | <b>19</b> |
| 5.1 Bestemmingsomschrijving .....                                                                         | 19        |
| 5.2 Bouwregels .....                                                                                      | 19        |
| 5.3 Afwijken van de bouwregels .....                                                                      | 21        |
| 5.4 Specifieke gebruiksregels .....                                                                       | 21        |
| 5.5 Afwijken van de gebruiksregels.....                                                                   | 23        |
| 5.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk .....                                            | 23        |
| <b>Artikel 6 Waarde - Archeologie 3 .....</b>                                                             | <b>25</b> |
| 6.1 Bestemmingsomschrijving .....                                                                         | 25        |
| 6.2 Bouwregels .....                                                                                      | 25        |
| 6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ..... | 25        |
| <b>Artikel 7 Waarde - Archeologie 4 .....</b>                                                             | <b>27</b> |
| 7.1 Bestemmingsomschrijving .....                                                                         | 27        |
| 7.2 Bouwregels .....                                                                                      | 27        |
| 7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ..... | 27        |

## **HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS..... 29**

**Artikel 8 Anti-dubbeltelregel..... 29**

**Artikel 9 Algemene bouwregels..... 30**

9.1 Bestaande afwijkende maatvoering ..... 30

**Artikel 10 Algemene gebruiksregels..... 31**

10.1 Strijdig gebruik..... 31

**Artikel 11 Algemene aanduidingsregels..... 32**

11.1 Overige zone - bebouwingsconcentratie ..... 32

**Artikel 12 Algemene afwijkingsregels ..... 33**

**Artikel 13 Parkeren en laden en lossen..... 34**

## **HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS..... 35**

**Artikel 14 Overgangsrecht ..... 35**

14.1 Overgangsrecht bouwwerken ..... 35

14.2 Overgangsrecht gebruik..... 35

**Artikel 15 Slotregel..... 36**

## **BIJLAGEN BIJ DE REGELS**

1. Staat van bedrijfsactiviteiten
2. Beplantingsplan
3. Sloop
4. Monumentenwacht

# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Bestemmingsplan Buitengebied: Burgemeester Willekenslaan 1, Peel 3 en 't Hof ong. Reusel met identificatienummer NL.IMRO.1667.BPBBWIL0096.ON01 van de gemeente Reusel-De Mierden;

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 aanduiding:

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

### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5 aan-huis-verbonden bedrijf:

het door een bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, uitgezonderd detailhandel, zoals weergegeven in bijlage 1;

### 1.6 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, uitgezonderd detailhandel, zoals weergegeven in bijlage 1;

### 1.7 aardkundige waarden en kenmerken:

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

### 1.8 archeologische waarden:

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

**1.9 bebouwing:**

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

**1.10 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;

**1.11 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 verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

**1.12 bedrijfsactiviteiten:**

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

**1.13 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):**

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

**1.14 bedrijfswoning:**

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

**1.15 begane grond:**

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau danwel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1,50 m. boven peil is gelegen;

**1.16 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huisverbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

**1.17 Besluit externe veiligheid inrichtingen:**

Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer;

**1.18 bestaande situatie:**

- 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 en vervolgens verleende vergunning;

- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

**1.19 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.20 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.21 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;

**1.22 bijbehorend bouwwerk:**

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

**1.23 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;

**1.24 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.25 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw/kelder en zolder;

**1.26 bouwmassa:**

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;

**1.27 bouwperceel:**

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

**1.28 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.29 bouwvlak:**

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

**1.30 bouwwerk:**

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

**1.31 carport:**

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen. Als de carport niet gesitueerd wordt tussen belendende gebouwen mag deze maximaal voorzien worden van 1 gevel. Een carport is bedoeld voor het stallen van voertuigen en dient bereikbaar te zijn vanaf het openbaar gebied (weg);

**1.32 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;

**1.33 dak:**

een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw, c.q. bouwwerk;

**1.34 detailhandel:**

- a. het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. webwinkels vallen niet onder het begrip detailhandel, tenzij er sprake is van uitstalling en levering van producten ter plaatse;

**1.35 diepploegen:**

een kerende grondbewerking door middel van een ploeg, die dieper gaat dan de teeltlaag;

**1.36 diepwoelen:**

een grondbewerking, gericht op het losbreken van storende lagen in de ondergrond, tot maximaal 90 cm;

**1.37 erfbeplanting/erfbeplantingsplan:**

een 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;

**1.38 erfbeplantingsplan:**

plan voor de aanleg en het beheer van erfbeplanting;

**1.39 escortbedrijf:**

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

**1.40 evenement:**

een activiteit in de openlucht, dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden/tradities;

**1.41 extensief recreatief medegebruik:**

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

**1.42 functie:**

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

**1.43 gebouw:**

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

**1.44 gesplitste (woon)boerderij:**

een (woon)boerderij die bestaat uit meerdere woningen;

**1.45 hoofdfunctie:**

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

**1.46 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;

**1.47 huishouden:**

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;

**1.48 hydrologische waarden:**

waarden in verband met een specifieke waterhuishoudkundige situatie voor daaraan gebonden organismen (planten en dieren), leefgemeenschappen en potenties voor de ontwikkeling daarvan, met daarbij behorende kwantitatieve aspecten (zoals hoge waterstand, stabiel waterpeil) en/of kwalitatieve aspecten (voedselarm, onvervuild), zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

**1.49 kas:**

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

#### **1.50 kassen, hoge tunnels:**

gebouwen en/of bouwwerken, met een hoogte tot maximaal 4 m, waarvan de wanden en het dak of de bedekking voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, die dienen tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, groenten, bloemen, bloembollen, planten of bomen alsmede, in voorkomende gevallen, tot bescherming van de omgeving en/of bodem tegen milieubelastende stoffen;

#### **1.51 kelder:**

een geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk;

#### **1.52 kleinschalig logeren:**

kleinschalige recreatieve activiteiten in de vorm van logies en ontbijt, waarbij niet meer dan 5 kamers (10 bedden) aan de orde zijn tot een maximum van 150 m<sup>2</sup>, bijvoorbeeld logeren bij de boer, Bed & Breakfast;

#### **1.53 Kwaliteitswinst van het landschap:**

kwaliteitswinst van het landschap; in dit kader dient een minimale basisinspanning te worden geleverd van 20% van de waardevermeerdering van de grond en/of het object;

#### **1.54 Landschappelijke inpassing:**

een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen landschappelijke (ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische) landschapskwaliteiten. Dit kan door middel van: architectuur (vormgeving, situering bebouwing, materiaalgebruik), aanleg van landschappelijke en/of natuurlijke elementen al dan niet in combinatie met sloop;

#### **1.55 landschapselementen:**

groenelementen met landschappelijke waarden die bepalend zijn voor het omliggende landschap en in hoofdzaak bestaan uit met name inheemse beplanting in de vorm van struiken, bomen en kruidenlaag.

#### **1.56 landschapswaarden/landschappelijke waarden:**

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

- landschappelijk open: bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of deelgebied in de zin van ruimtelijk-visuele openheid van een gebied vanwege het ontbreken van allerlei opgaande beplantingen en bebouwing in een gebied of deelgebied. Het betreft hier doorgaans grootschalige gebieden.
- landschappelijke beslotenheid: bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of deelgebied in de zin van ruimtelijk-visuele beslotenheid van een gebied vanwege het voorkomen van allerlei opgaande beplantingen en bebouwing in een gebied of deelgebied. Het betreft hier doorgaans kleinschalige gebieden.

**1.57 maaiveld:**

gemiddelde hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning;

**1.58 nutsvoorzieningen:**

gebouwde voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van water, elektriciteit, gas e.d.;

**1.59 onderkomens:**

voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten;

**1.60 opslag:**

het tijdelijk opbergen van goederen;

**1.61 overkapping:**

een dakconstructie die aan maximaal drie zijden begrensd is door de gevels van belendende gebouwen. Als de overkapping niet gesitueerd wordt tussen belendende gebouwen mag deze maximaal voorzien worden van 2 gevels;

**1.62 permanente bewoning:**

bewoning door eenzelfde persoon of groep van personen buiten het zomerseizoen in een kalenderjaar gedurende meer dan 70 nachten, terwijl elders niet daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;

**1.63 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**1.64 raamprostitutie:**

een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats, zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen (prostitutie);

**1.65 ruimtelijke kwaliteit:**

de kwaliteit van de ruimte (woon-, werk- en leefomgeving) als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte, deze wordt bepaald door expliciete aandacht voor de ruimtelijk-functionele kwaliteit, stedenbouwkundige kwaliteit, beeldkwaliteit, architectonische kwaliteit, landschappelijke - en cultuurhistorische kwaliteit van objecten en terreinen, mede in relatie tot het streekeigen karakter van de directe omgeving;

**1.66 seksinrichting:**

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

**1.67 statische opslag:**

binnenopslag 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;

**1.68 stedenbouwkundig beeld:**

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

**1.69 straatprostitutie:**

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

**1.70 tuin:**

de gronden van een (bouw)perceel behorende bij een woning;

**1.71 verkoopvloeroppervlakte:**

een voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel; (let op: dit is dus de netto-vloeroppervlakte);

**1.72 visueel ruimtelijke waarden:**

Landschapswaarden van een gebied die samenhangen met het waarneembare deel van het aardoppervlak en de vorm van verschillen in schaal van het landschap, enerzijds beslotenheid/kleinschaligheid anderzijds openheid/grootschaligheid;

**1.73 voorgevelrooilijn:**

- a. langs een wegzijde met een (nagenoeg) regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdige aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van deze bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg aangeeft;
- b. de lijn waarlangs mag worden gebouwd, gelegen op 15 meter uit de as van de weg;

**1.74 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen voor berging en infiltratie van hemelwater;

**1.75 werk:**

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

**1.76 wonen:**

het bewonen van een zelfstandige woning of als zodanig bestemd gebouw voor zelfstandige woningen;

**1.77 woning/wooneenheid:**

een verblijfsobject dat wordt ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte dat bestemd is voor de huisvesting van één huishouden of een groep van maximaal vijf personen die geen gezamenlijk huishouden vormt.

**1.78 Woningwet:**

wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

**1.79 woonboerderij:**

een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in dezelfde bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten;

**1.80 zelfstandige wooneenheid:**

een wooneenheid, die beschikt over een eigen toegang en over eigen voor bewoning noodzakelijke voorzieningen zoals keuken, douche/badkamer en toilet;

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2 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;

### **2.3 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;

bij toepassing van een dakkapel of dakopbouw met een breedte van meer dan 50% van het dakvlak wordt de bovenzijde daarvan als dakvlak aangemerkt;

### **2.4 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;

### **2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **2.6 de hoogte van een windturbine/windmolen:**

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine/windmolen;

### **2.7 peil:**

de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse vanwaar het gebouw voornamelijk toegankelijk is dan wel de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel;

### **2.8 toepassing van maten:**

de in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluuchtingskanalen, antennes, balkons, galerijen, noodtrappen, luifels, liftkokers, ventilatiekanalen, afvoerpijpen van hemelwater, zonnepanelen, gevellijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en dergelijke bouwonderdelen.

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. behoud en bescherming van de landschappelijke waarden;
- c. behoud en bescherming van de natuurwaarden;
- d. behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. doeleinden van openbaar nut;
- h. erfbeplanting;

Een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen.

##### 3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

#### a Landschappelijke waarden

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

#### b Recreatief medegebruik

Het gehele gebied 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.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

- a. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.
- b. Uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht:
  - 1. Erfafscheidingen van maximaal 1 m.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

##### 3.3.1 Omgevingsvergunning voor het afwijken van de maatvoering

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

- a. 3.2.1 voor het bouwen van terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 m mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- b. 3.2.1 voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een hoogte van maximaal 6 m.

### **3.3.2 Omgevingsvergunning tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen**

Het bevoegd gezag is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen teneinde af te wijken van het bepaalde

in 3.2.1, voor het bouwen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, waarbij moet worden voldaan

aan de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 2,5 ha.
- c. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

## **3.4 Specifieke gebruiksregels**

### **3.4.1 Strijdig gebruik**

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

- a. De uitoefening van vollegrondsfruit- en/of boomteelt, behoudens bestaand gebruik van de gronden ten behoeve van vollegrondsfruit en/of boomteelt, binnen een afstand van 50 m tot de bestemmingsgrens van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies en binnen een afstand van 50 m tot kleinschalige kampeerterreinen;
- b. Mestbewerking.

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

### **3.5.1 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 werken en werkzaamheden) de onderstaande omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

- a. Algemeen:
  - 1. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
  - 2. het verwijderen van perceelrandbegroeiingen in de vorm van bomen en struiken;
  - 3. het aanbrengen van lage en hoge (voor zover het geen bouwwerken betreft) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, in de vorm van insectengaas, afdekfolies, tunnels, wandelkappen, schaduwhallen, hagelschermen e.d., waarbij:
    - de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 2,5 ha;
  - 4. afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
  - 5. vellen of rooien van houtgewas;
  - 6. het dempen van poelen, sloten en greppels;
  - 7. het graven van poelen, sloten en greppels;
  - 8. de aanleg van drainage.

### *3.5.2 Uitzonderingen vergunningenplicht*

Het onder 3.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

### *3.5.3 Voorwaarden*

De in 3.5.2 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1.1.

## **Artikel 4 Groen - Landschapselement**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen/landschapselementen en de bijbehorende groeiplaats;
- b. behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden;
- f. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden en de hydrologische betekenis;
- g. behoud van de archeologische waarden en behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden.

### **4.2 Bouwregels**

Op of in deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

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

#### *4.3.1 Omgevingsvergunning*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m<sup>2</sup> per perceel of met meer dan 0,40 meter wordt gewijzigd of waarbij maaiveldniveaus (steilranden) worden gewijzigd.
- b. Het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,40 meter onder maaiveld.
- c. het uitvoeren van heuvelwerken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem.
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels.
- e. het verlagen van de waterstand anders dan door sloten/greppels of drainage m.u.v. grondwateronttrekkingen.
- f. het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden.
- g. het verwijderen van natuur- en landschapselementen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren.
- h. het beplanten van gronden met bos, hoger dan 2,5 meter, opgaand houtgewas in verband met boomteelt of houtteelt.
- i. het verwijderen van perceelsindelingen, paden en onverharde wegen.
- j. het aanleggen en/of verharren van wegen of paden, dan wel aanbrengen van andere niet onomkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup> per perceel.

#### *4.3.2 Uitzonderingen*

Het in 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. werkzaamheden die worden uitgevoerd voor aanleg en instandhouding van het erfinrichtingsplan dat als bijlage 2 onderdeel uitmaakt van deze regels dan wel het door het bevoegd gezag vervangend erfinrichtingsplan.

#### *4.3.3 Toelaatbaarheid*

De in 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in lid 4.1 genoemde waarden.

Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij het betreffende waterschap, voor zover de afweging mede betrekking heeft op hydrologische waarden dan wel de hydrologische betekenis in het watersysteem.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
  - b. aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf;
  - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' slechts landschappelijke inpassing;
  - d. groenvoorzieningen;
  - e. erfbeplanting;
  - f. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen en paden, erven en parkeervoorzieningen;
  - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- alsmede voor:
- h. de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden en/of beeldbepalende waarden in één bouwmassa zoals die te onderkennen zijn bij gesplitste woonboerderijen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden = 2'.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

- a. Op de binnen deze bestemming gelegen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.
- b. De breedte van een bouwperceel bedraagt minimaal 15 m.

#### 5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen worden opgericht binnen een bouwvlak;
- b. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, tenzij de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, ter plaatse van deze zijn het hierbinnen aangeduide aantal woningen maximum toegestaan.
- c. De afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 m.
- d. De inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>, tenzij de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ruimte voor ruimte' dan wel 'specifieke bouwaanduiding - maatwerk omgevingskwaliteit' op de verbeelding is weergegeven, in welk geval de inhoud van de woning exclusief onderkeldering niet meer mag bedragen dan 1.000 m<sup>3</sup>.
- e. De goothoogte bedraagt maximaal 5 m.
- f. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m.
- g. De dakhelling bedraagt minimaal 20° en maximaal 60°, met uitzondering van ondergeschikte delen, zoals serres.
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'afwijkende nokrichting' dient de nokrichting van de woning haaks op de weg te worden gerealiseerd.

- i. Bij vervangende nieuwbouw mogen de gebouwen uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend, met dien verstande dat de herbouw van gesplitste hoofdgebouwen niet is toegestaan.

#### 5.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van aangebouwde en/of vrijstaande bijbehorende bouwwerken, inclusief carports (maximaal 1 per bouwperceel) en overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met dien verstande dat carports achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd.
- b. De afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 2 m.
- c. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 50% van het bouwperceel binnen de bestemming 'Wonen' tot een maximum van 200 m<sup>2</sup> per woning. In afwijking van deze bepaling geldt dat de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen (m<sup>2</sup>)' niet meer mag bedragen dan de met deze aanduiding aangegeven bebouwde oppervlakte;
- d. De oppervlakte van een carport bedraagt maximaal 30 m<sup>2</sup> en wordt in mindering gebracht op het toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken als bedoeld onder c.;
- e. De goothoogte bedraagt maximaal 3,2 m.
- f. De bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van carports maximaal 3,2 m bedraagt;
- g. De afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de woning bedraagt maximaal 20 m.
- h. De dakhelling bedraagt minimaal 20° en maximaal 60°.
- i. Bij sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing geldt dat ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte van de woning tot een maximum van 900 m<sup>3</sup> ofwel 25% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 400 m<sup>2</sup> per woning. De sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarden – cultuurhistorische waarden' is niet toegestaan.

#### 5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. De bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedraagt.
- b. De bouwhoogte van kleinschalige windmolens bedraagt maximaal 12 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 4 m.
- d. Voor de bouw van onoverdekte zwembaden geldt dat:
  - 1. het zwembad uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van de woning mag worden gesitueerd;
  - 2. de afstand tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
  - 3. de afstand tot de zijdelingse en achterste bestemmingsgrens bedraagt minimaal 2 m;
  - 4. de oppervlakte bedraagt maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwperceel tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>.

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

### 5.3.1 *Omgevingsvergunning voor het afwijken van de maatvoering*

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

- a. 5.2.2 voor het bouwen op een kortere afstand tot de zijdelingse bestemmingsgrens mits:
  1. het stedenbouwkundig en landschappelijk beeld niet worden aangetast;
  2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. 5.2.3 voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 20 m van het hoofdgebouw indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel;
- c. 5.2.4 voor de bouw van kleinschalige windmolens tot een hoogte van maximaal 15 m. ;

### 5.3.2 *Omgevingsvergunning herbouw op andere locatie*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 voor het herbouwen van de woning op een andere locatie, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De herbouw dient op de andere locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn.
- b. De afstand tot de weg waaraan wordt gebouwd bedraagt minimaal 15 m. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 15 m dient bij herbouw op een andere locatie de afstand tot de weg groter te zijn dan de bestaande afstand.
- c. De afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 m.
- d. De breedte van een bouwperceel mag niet worden verruimd.
- e. De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt.
- f. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- g. Er moet voldaan worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
- h. Bij de herbouw van een gesplitste woning, mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van minimaal 400 m<sup>3</sup>.
- i. Verlening van de omgevingsvergunning is niet mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarden - cultuurhistorische waarden'.

## 5.4 Specifieke gebruiksregels

### 5.4.1 *Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf*

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en/of - bedrijf toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing tot een maximum 45 m<sup>2</sup>.
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.

- d. Aan huis gebonden bedrijven zijn uitsluitend in de vorm van bedrijven die zijn genoemd in Staat van bedrijfsactiviteiten onder de milieucategorie 1.
- e. Detailhandel is niet toegestaan.
- f. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### *5.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Het gebruiken en laten gebruiken van de gronden overeenkomstig de in 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan indien:

- a. de landschappelijke inpassing is aangelegd overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 of een kwalitatief daarmee vergelijkbaar plan dat door het college van burgemeester en wethouders is geaccordeerd en dit landschappelijk inpassingsplan binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is uitgevoerd;
- b. het landschappelijk inpassingsplan duurzaam in stand wordt gehouden.

#### *5.4.3 Voorwaardelijke verplichting sloop*

Het gebruiken en laten gebruiken van de gronden overeenkomstig de in 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan indien de bebouwing voor de veehouderij overeenkomstig bijlage 3 is gesloopt.

#### *5.4.4 Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging*

Een op grond van 5.1 toelaatbaar gebouw mag uitsluitend worden gebruikt als woning indien:

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk is verzekerd dat in voldoende mate in het bergen van hemelwater wordt voorzien, overeenkomstig het "Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Reusel-De Mierden 2017-2021" (vastgesteld d.d. 20-12-2016);
- b. indien het "Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Reusel-De Mierden 2017-2021" als bedoeld onder a. wordt gewijzigd of herzien, moet rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

#### *5.4.5 Aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf*

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf, zoals opgenomen in bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit bedraagt maximaal 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- d. detailhandel is niet toegestaan;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner.

## **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **5.5.1 Kleinschalig logeren**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.1 voor een bed & breakfast indien:

- a. de bed & breakfast wordt uitgeoefend in de woning en niet in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij de woning;
- b. het aantal kamers/logeereenheden voor de bed & breakfast bedraagt maximaal 2 (4 bedden);
- c. de bed & breakfast wordt geëxploiteerd door de (hoofd)bewoner van de woning.

### **5.5.2 Realiseren paardenbak**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het realiseren van een paardenbak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het betreft uitsluitend een hobbymatig gebruik van de paardenbak.
- b. Situering van de paardenbak binnen de bestemming binnen de bestemming 'Wonen' is niet mogelijk.
- c. Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan in de direct aangrenzende agrarische bestemming, bij voorkeur aan de achterzijde.
- d. De oppervlakte bedraagt maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.
- e. De voorziening moet zorgvuldig landschappelijk worden ingepast door de opstelling van een goed te keuren landschappelijk inpassingsplan.

## **5.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### **5.6.1 Verbod**

Het is verboden om op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarden - cultuurhistorische waarden' bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen en ingrijpende aanpassingen te verrichten zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag (sloopvergunning); het aantasten of vernietigen van cultuurhistorische waardevolle elementen van dominante, beeldondersteunend/kenmerkende cultuurhistorische waardevolle bouwwerken wordt gelijkgesteld met het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken.

### **5.6.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het in artikel 5.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden welke:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds een vergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke voortvloeien uit behoud en herstel van cultuurhistorische waarden zoals omschreven in het rapport van de Momumentenwacht zoals bijlage 4 bij dit bestemmingsplan is opgenomen.
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van het normale beheer en gebruik van de gronden.

### 5.6.3 *Criteria*

De omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen van een bouwwerk genoemd in 5.6.1 wordt alleen verleend indien: uit een cultuur-/bouwhistorisch onderzoek blijkt dat de karakteristieke elementen:

- a. niet op onaanvaardbare wijze vernietigd of verstoord, casu quo worden behouden, versterkt en/of ontwikkeld; niet langer aanwezig is;
- b. niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c. in redelijkheid niet te handhaven zijn;
- d. het delen van een gebouw of bijbehorende bouwwerken betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke kenmerken en hoofdvorm plaatsvindt;
- e. de sloop en herbouw vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijke belangen wenselijker is dan restauratie;
- f. het bevoegd gezag schriftelijk advies inwint bij een ter zake deskundige instantie of de gemeentelijke monumentencommissie.

## **Artikel 6 Waarde - Archeologie 3**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

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

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

### **6.2 Bouwregels**

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

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

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

#### **6.3.1 Verboden werken en/of werkzaamheden**

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

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, indrijven, frezen, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten, poelen en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld.

#### **6.3.2 Toegestane werken**

Het in 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;

- b. de bodem verstoren over een oppervlakte kleiner dan 250 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. worden uitgevoerd voor aanleg en instandhouding van het landschappelijke inpassingsplan dat als bijlage 2 bij deze toelichting behoort, dan wel een door het bevoegd gezag geaccordeerd opvolgend landschappelijk inpassingsplan.

#### **6.3.3 Toelaatbaarheid**

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.3.1 gelden de volgende regels:

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

## **Artikel 7 Waarde - Archeologie 4**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

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

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

### **7.2 Bouwregels**

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

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo (bouwen) dient voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en bouwwerken die dieper gaan dan 0,3 meter onder het maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning weigeren of één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen; de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
  3. het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

#### *7.3.1 Verboden werken en/of werkzaamheden*

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

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, indrijven, frezen, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten, poelen en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

### 7.3.2 Toegestane werken

Het in 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. de bodem verstoren over een oppervlakte kleiner dan 500 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. worden uitgevoerd voor aanleg en instandhouding van het landschappelijke inpassingsplan dat als bijlage 2 bij deze toelichting behoort, dan wel een door het bevoegd gezag geaccordeerd opvolgend landschappelijk inpassingsplan.

### 7.3.3 Toelaatbaarheid

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.3.1 gelden de volgende regels:

- a. de genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders 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 perceelsgrenzen, en andere maten, in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet dan wel Wet algemene bepalingen omgevingswet tot stand is gekomen, op het tijdstip van ter-inzage-legging 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.

## **Artikel 10 Algemene gebruiksregels**

### **10.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden voor evenementen, tenzij dit op grond van de regels expliciet is toegestaan;
- c. het gebruik van gronden voor kleinschalig kamperen, tenzij dit op grond van de regels expliciet is toegestaan;
- d. het gebruik voor wonen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning.

## **Artikel 11 Algemene aanduidingsregels**

### **11.1 Overige zone - bebouwingsconcentratie**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie' is het beleid gericht op verdere functiemenging in het gebied.

## Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bebouwingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes voor het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes voor de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
  1. de oppervlakte per gebouwtje bedraagt maximaal 20 m<sup>2</sup>;
  2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- a. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot:
  1. voor kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m;
  2. voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen tot maximaal 3,50 m;
  3. voor vrijstaande antennemasten tot maximaal 18 m;
  4. voor lichtmasten en vlaggenmasten tot maximaal 8 m;
- b. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak bedraagt;
  2. de bouwhoogte maximaal 1,50 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- c. de bepalingen met betrekking tot bouwwerken, geen gebouw zijnde voor kleinschalige windmolens tot een hoogte van maximaal 15 m.
- d. de bepalingen om trekkershutten te kunnen realiseren, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. Het aantal trekkershutten bedraagt maximaal 3.
  2. De totale oppervlakte bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>.
  3. Trekkershutten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Wonen'.
  4. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
  5. Er dient een erfbeplantingsplan opgesteld te worden waaruit een zorgvuldige landschappelijke inpassing blijkt.
- 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; en
  5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 13 Parkeren en laden en lossen**

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor wijziging van het gebruik moet op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd en vervolgens in stand worden gehouden.
- b. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld onder a. als wordt voldaan aan het beleid zoals opgenomen in 'Module 8. Ruimtelijke Ontwikkelingen' van het 'Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVP)' d.d. 19 september 2017, dan wel als dit beleid wordt gewijzigd of herzien, wordt voldaan aan het actuele beleid op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.
- c. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor wijziging van het gebruik moet, als het beoogde gebruik van een bouwwerk en/of gronden aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort, en vervolgens in stand worden gehouden.
- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. en c. als bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat anderszins is geborgd dat onevenredige parkeeroverlast en onevenredige verkeersoverlast als gevolg van het laden en lossen van goederen in het openbaar gebied wordt voorkomen.

## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 14.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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.

##### 14.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 14.1.1 met maximaal 10%.

##### 14.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 14.1.1 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.

#### 14.2 Overgangsrecht gebruik

##### 14.2.1 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.

##### 14.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 14.2.1, 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.

##### 14.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 14.2.1, 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.

##### 14.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in 14.2.1 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 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Burgemeester Willekenslaan 1, Peel 3 en 't Hof ong.'

## Bijlagen bij regels

|           |                                |
|-----------|--------------------------------|
| Bijlage 1 | Staat van bedrijfsactiviteiten |
| Bijlage 2 | Beplantingsplan                |
| Bijlage 3 | Sloop                          |
| Bijlage 4 | Monumentenwacht                |