

Regels

bestemmingsplan

“De Hei 49-51, Mariahout”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2019-02-11
Plan identificatie:	NL.IMRO.1659.BPBGDeHei49en51MH-VG01
Auteur:	Agron Advies

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten.....	10
2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Agrarisch.....	11
Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf	13
Artikel 5 Wonen.....	20
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2.....	23
Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie bomen	25
3 Algemene regels	26
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel.....	26
Artikel 9 Algemene bouwregels.....	27
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels.....	28
Artikel 11 Algemene gebruiksregels.....	28
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels.....	30
4 Overgangs- en slotregels	31
Artikel 13 Overgangsrecht.....	31
Artikel 14 Slotregel	32

Bijlagen

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1. plan:

het bestemmingsplan 'De Hei 49-51, Mariahout' met identificatienummer NL.IMRO.1659.BPBGDeHei49en51MH-VG01 van de gemeente Laarbeek.

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. aan-huis-verbonden bedrijf:

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

1.5. 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 daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.6. agrarisch bedrijf:

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

1.7. agrarisch bedrijf, grondgebonden:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde gronden in de directe omgeving van het bedrijf zoals rundvee, akkerbouw en tuinbouw.

1.8. agrarisch technisch hulpbedrijf:

een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking.

1.9. agrarisch verwant bedrijf:

een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.

1.10. bebouwing:

gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.11. bebouwingsconcentratie:

kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

1.12. bedrijf:

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

1.13. bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.14. bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

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

1.15. bedrijfswoning/dienstwoning:

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

1.16. bestaande gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden.

1.17. bestaande oppervlakte dierenverblijf:

de oppervlakte dierenverblijf die:

- a. op 17 maart 2017 legaal aanwezig of in uitvoering was; of
- b. mag worden gebouwd krachtens een vóór 17 maart 2017 verleende vergunning.

1.18. bestaande oppervlakte gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

de oppervlakte die:

- a. op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was; of
- b. mag worden gebouwd krachtens een vóór 21 september 2013 verleende vergunning.

1.19. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.21. bijbehorende voorzieningen:

voorzieningen, die horen bij de betreffende bedrijfsvoering op gronden (onder andere wegen waterbouwkundige voorzieningen) en/of bouwvlakken (onder andere opslag en energievoorziening).

1.22. bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel qua afmeting als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Voorbeelden zijn vrijstaande bijgebouwen welke vrij staan en aangebouwde bijgebouwen, die vast aan het hoofdgebouw zijn gebouwd.

1.23. boerderij of boerderijgebouw:

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

1.24. boomgroeiplaats:

een straal rondom een boom ter bescherming van de boomwortels.

1.25. 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.

1.26. bouwmassa:

een complex van aaneen gebouwde bouwwerken.

1.27. bouwperceel:

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

1.28. bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.29. bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge het planologisch regiem 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 of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.31. cultuurhistorische waarden:

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.

1.32. dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.33. detailhandel:

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

1.34. dierenverblijf:

een gebouw voor het houden van landbouwhuisdieren, inclusief de daartoe behorende voorzieningen.

1.35. eenheden:

verblijfsruimte bedoeld voor recreatief nachtverblijf zoals logies en ontbijt of gastenkamers.

1.36. erfbeplanting:

visueel afschermende, 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.

1.37. escortbedrijf:

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

1.38. extensief recreatief medegebruik:

een vorm van recreatief medegebruik die nauwelijks of geen invloed heeft op de in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen gegeven doeleinden zoals wandelen, fietsen en dergelijke.

1.39. functie:

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

1.40. gebouw:

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

1.41. grondgebonden veehouderij:

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

1.42. hokdierhouderij:

veehouderij met uitzondering van nertsenhouderij, melkrundveehouderij en schapenhouderij.

1.43. hoofdfunctie:

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

1.44. 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.

1.45. horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse, het bedrijfsmatig bieden van hotel- of groepsaccommodatie of het bedrijfsmatig bieden van feest-, congres- of vergaderfaciliteiten, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar.

1.46. kampeermiddel:

tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans dan wel ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuigen of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een vergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.47. kleinschalig kamperen:

kleinschalig recreatief nachtverblijf op gronden met een andere hoofdfunctie met gebruikmaking van kampeermiddelen tot een in de regels aangegeven maximum aantal eenheden (kampeermiddelen) en/of maximale oppervlakte. Voorbeelden zijn: kamperen bij de boer en kamperen bij de burger.

1.48. kleinschalig logeren:

kleinschalige recreatieve activiteiten in de vorm van logies en ontbijt tot een in de regels aangegeven maximum aantal eenheden en/of maximale oppervlakte. Voorbeelden zijn: boerenkamers, logeren bij de boer, bed & breakfast en dergelijke.

1.49. kwaliteitsverbetering van het landschap:

aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de bestaande of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden, die ontwikkeld

wordt in samenhang met de realisatie van een ruimtelijke ontwikkeling, een en ander overeenkomstig het bepaalde in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

1.50. Landschapsinvesteringsregeling (LIR):

regeling die aangeeft dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, een verantwoording moet bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

1.51. mestbewerking:

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiëniseren of indamping van mest.

1.52. nevenfunctie:

onder nevenfuncties worden verstaan:

- a. recreatieve functies;
- b. agrarisch verwante functies;
- c. agrarisch technische functies;
- d. statische binnenopslag;
- e. verbrede landbouw.

1.53. overig agrarisch bedrijf:

agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt.

1.54. peil:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m

1.55. perceelsgrens:

de grens van een perceel.

1.56. productiegebonden detailhandel:

qua oppervlakte beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van (streek)eigen goederen/producten vanuit een bedrijf dat die goederen/producten vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.57. prostitutie:

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

1.58. prostitutie, raamprostitutie:

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

1.59. prostitutie, straatprostitutie:

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

1.60. recreatief medegebruik:

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

1.61. recreatieve voorziening:

voorzieningen bedoeld voor de ondersteuning van het recreatief hoofdgebruik (dagrecreatie en/ of verblijfsrecreatie) zoals sport- en speelterreinen, speeltoestellen, picknickplaatsen en sanitaire units.

1.62. ruimtelijke kwaliteit:

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

1.63. ruimtelijke ontwikkeling:

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

1.64. seksinrichting:

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

1.65. sloop:

het slopen of afbreken van overvloedige bebouwing (stallen en schuren) in het plangebied.

1.66. stalderingsgebied:

gebied waarbinnen het oprichten van een dierenverblijf voor een hokdierhouderij is gekoppeld aan de sanering van een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij met als doel de regionale concentratie van vee te reguleren en verdere leegstand te voorkomen. Bij de toepassing van de regels van dit bestemmingsplan wordt de begrenzing van het stalderingsgebied bepaald door de begrenzing van het stalderingsgebied in de provinciale Verordening ruimte zoals geldend op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.

1.67. statische (binnen)opslag:

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

1.68. uitbreiding:

een vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak.

1.69. veehouderij:

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

1.70. verblijfsrecreatie:

het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning, waarbij ten minste een nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen. Hieronder worden onder andere verstaan een camping, bungalowpark, groepsaccommodatie, etc.

1.71. vestiging

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

1.72. (vollegronds)teeltbedrijf:

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

1.73. volwaardig(heid van een) agrarisch bedrijf:

een bedrijf met de omvang van ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen;

1.74. voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel, de meest gezichtsbepalende gevel, van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.75. voormalige bedrijfswoning

een bedrijfswoning die in het verleden onderdeel is geweest van een bedrijf, door derden mag worden bewoond en waar vestiging van een andere bestemming/functie is uitgesloten.

1.76. vormverandering van een bouwvlak:

een wijziging van de begrenzing van een bouw- en bestemmingsvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte.

1.77. water en waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.78. weg:

alle voor het rij- of ander verkeer openstaande wegen, of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.79. werk:

een werkzaamheid of constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.80. woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.81. woonboerderij:

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

1.82. zorgvuldige veehouderij:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de weg:

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

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige gebouwen tezamen.

2.3 bebouwingspercentage:

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

2.4 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.7 inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.9 ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1.50 m.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. bestaande (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. paardenbak tot 800 m², direct grenzend aan het bestemmingsvlak 'Wonen'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen op de binnen deze bestemming aangewezen gronden is niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 8 m respectievelijk 15 m;
- b. De oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 10 m² en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor en/of als het realiseren van voerplaten.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken van de gebruiksregels voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de opslag van ruwvoer

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.3.1 voor het gebruik van gronden ten behoeve van de realisatie van voerplaten, sleufsilos, kuilplaten en/of andere verhardingen ten behoeve van de opslag van ruwvoer die ten dienste staan van een tot 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' bestemde (melk)rundveehouderij, met dien verstande dat:

- a. aangetoond wordt dat binnen het aangrenzende bestemmingsvlak volgens de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' geen reële mogelijkheden zijn voor het geheel of gedeeltelijk realiseren van de voorzieningen;
- b. de voorzieningen aansluitend aan het bestemmingsvlak volgens de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' dienen te worden gerealiseerd;
- c. vooraf een positief advies is verkregen van het waterschap;
- d. gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van deze voorzieningen niet zijn toegestaan;

- e. een noodzakelijke verharding om de voorzieningen efficiënt te kunnen gebruiken eveneens is toegestaan;
- f. de oppervlakte van de gronden waarop de voorzieningen worden gerealiseerd maximaal 0,5 ha. bedraagt;
- g. verzekerd is dat de onder f. aangegeven oppervlakte van maximaal 0,5 ha. uitsluitend wordt gebruikt ten behoeve van voorzieningen -geen gebouwen zijnde- voor de opslag van ruwvoer;
- h. aangetoond wordt dat realisatie van de voorzieningen noodzakelijk is in het kader van de agrarische bedrijfsvoering. De noodzaak voor de behoefte aan ruimte voor opslag van ruwvoer is daarbij afhankelijk van de bedrijfsvoering en de bedrijfsgrootte;
- i. de afstand tot de as van de weg minimaal 15 meter bedraagt;
- j. de realisatie van de voerplaten uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar dient te zijn;

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Vormverandering bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' ten behoeve van de vormverandering van het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijzigingsbevoegdheid uitsluitend kan worden toegepast gelijktijdig met de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf'.
- b. De vormverandering dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling.
- c. De totale oppervlakte van het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot.

Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. niet meer dan één agrarisch bedrijf per bestemmingsvlak;
- c. productiegebonden detailhandel;
- d. statische (binnen)opslag;
- e. kleinschalig logeren;
- f. kleinschalig kamperen;
- g. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- h. paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen in de vorm van (erf)beplantingen;
- k. behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- l. extensief recreatief medegebruik.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden in het algemeen de volgende voorwaarden:

- a. Het bestemmingsvlak wordt beschouwd als bouwvlak.
- b. Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan.
- c. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 15 m, tenzij de afstand van bestaande bebouwing in geval van herbouw op dezelfde locatie reeds minder bedraagt dan 15 m;
 - 2. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 3 m.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m.
- c. Het bouwen dient op een hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden;
- d. Bij een toename van de oppervlakte van de dierenverblijven gelden de volgende regels:
 - 1. Er dienen maatregelen te worden getroffen en in stand te worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
 - 2. De ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving en gelet op de volksgezondheid, inpasbaar in de omgeving (artikel 3.1 Verordening ruimte Noord-Brabant):
 - l. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en

toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;

II. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald;

3. Er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 %, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert.

4. Er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³.

5. Er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.

e. Een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel voor een hokdierhouderij, door het oprichten van een gebouw of het in gebruik nemen van een bestaand gebouw voor het houden van hokdieren, is alleen toegestaan als bewijs is overlegd dat:

1. binnen het stalderingsgebied bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbestemming waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd;
2. de oppervlakte van de sanering onder 1. tenminste 110% bedraagt van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen;
3. de sanering onder 1. plaatsvindt in directe samenhang met het oprichten of in gebruik nemen van een gebouw als dierenverblijf en dat voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere regeling;

f. Het bewijs dat aan de voorwaarden zoals gestelde in sub e. is voldaan, wordt uitgegeven door of namens gedeputeerde staten;

g. Onder een bestaand gebouw als bedoeld in sub e. wordt verstaan een feitelijk aanwezig, legaal opgericht dierenverblijf dat op grond van een omgevingsvergunning ex. artikel 2.1, eerste lid onder e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, of de omgevingsvergunning beperkte milieutoets, ex artikel 2, eerste lid, onder i Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of melding, ex artikel 1.10 Activiteitenbesluit milieubeheer, op 17 maart 2017 en de daaraan voorafgaande drie jaar onafgebroken bedrijfsmatig is gebruikt voor het houden van landbouwhuisdieren.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan.
- b. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³, met dien verstande dat bij woonboerderijen het gehele volume mag worden bewoond.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

4.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

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

- a. Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
- b. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m².
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- e. De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 15 m.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De hoogte van warmwatersilo's bij kassen, torensilo's en kleine windmolens mag niet meer bedragen dan 15 m.
- c. De hoogte van mestsilos mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d. De hoogte van sleufsilo's mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- e. De bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 8 m respectievelijk 15 m.
- f. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.2.6 Vervangende nieuwbouw

- a. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw.
- b. Bij vervangende nieuwbouw mogen de woningen uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Algemeen

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

- a. 4.2.1 onder c, sub 1, voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m tot de as van de weg mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet worden aangetast;
- b. 4.2.1 onder c, sub 2 voor het bouwen binnen 3 m van of in de zijdelingse en/of achterste perceelgrens mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet worden aangetast;
- c. 4.2.4 onder e voor het bouwen van een bijgebouw op een afstand van meer dan 15 m van de bedrijfswoning indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel;
- d. 4.2.5 onder b voor het bouwen van torensilo's en kleine windmolens tot 20 m.
- e. 4.2.5 onder f voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m.

4.3.2 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 sub f juncto 4.4.1 sub d voor het toestaan van extra plekken kleinschalig kamperen in de vorm van kamperen bij de boer in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De totale omvang van het kleinschalig kamperen mag niet meer bedragen dan 25 kampeermiddelen.
- b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 0,5 ha.
- c. De gronden die gebruikt worden voor het kleinschalig kamperen dienen direct te grenzen aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van het agrarische bedrijf.
- d. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- e. De activiteit mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- f. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Nevenfuncties

Voor de uitoefening van nevenfuncties gelden de volgende voorwaarden:

- a. De oppervlakte aan productiegebonden detailhandel mag niet meer bedragen dan 50 m².
- b. De oppervlakte aan statische (binnen)opslag mag niet meer bedragen dan 2.000 m².
- c. De oppervlakte ten behoeve van kleinschalig logeren mag niet meer bedragen dan 400 m² (in maximaal 5 eenheden).
- d. Het aantal kampeermiddelen bij kleinschalig kamperen mag niet meer bedragen dan 15.
- e. Het uitoefenen van overige nevenfuncties is niet toegestaan.

4.4.2 Gebruik van bestaande bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voor huisvesting seizoenarbeiders

- a. Het gebruik van bestaande bedrijfsgebouwen voor de huisvesting van seizoenarbeiders is niet toegestaan.
- b. Het gebruik van de bedrijfswoning voor de huisvesting van seizoenarbeiders is niet toegestaan.

4.4.3 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf toegestaan als nevenfunctie bij de woonfunctie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 45 m².
- 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 verbonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 bij de regels.
- e. Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van productiegebonden detailhandel.
- f. De activiteit moet uitgeoefend worden door de bewoner.

4.4.4 Veehouderij

Voor veehouderijen gelden de volgende gebruiksregels:

- a. Binnen gebouwen mogen dieren - al dan niet in hokken - alleen op de grond worden gehouden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen, waar ten hoogste twee bouwlagen mogen worden gebruikt.
- b. Bij een gebruikswijziging van bestaande gebouwen, gericht op het in gebruik nemen van deze gebouwen als dierenverblijf, wordt voldaan aan de bepalingen zoals opgenomen onder 4.2.2 lid d;

- c. De vestiging van en de omschakeling naar een geitenhouderij is niet toegestaan, tenzij het verbod zoals opgenomen in de provinciale verordening is opgeheven.
- d. Mestbewerking is alleen toegestaan ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest.

4.4.5 Bewoning woonboerderijen

Bij woonboerderijen mag het totale volume worden bewoond.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.1 voor nevenfuncties, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De agrarische functie op het perceel als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar blijft.
- b. De volgende nevenfuncties bij het agrarische bedrijf zijn toegestaan:
 - 1. Zorgboerderijen, kinderboerderijen, sociale en educatieve voorzieningen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 375 m².
 - 2. Recreatieve doeleinden in de vorm van kleinschalig logeren tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 600 m² (in maximaal 8 eenheden);
 - 3. Ondergeschikte horeca is toegestaan bij de nevenfuncties zoals genoemd in sub b onder 1 en 2, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m².
 - 4. Bij cumulatie van meerdere vormen van nevenfuncties mag de totale oppervlakte niet meer bedragen dan 25% van de bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 1.000 m².
- c. Buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan.
- d. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- e. De nevenfunctie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- f. De nevenfunctie mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- g. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.

4.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, verleend door het bevoegd gezag, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te slopen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waarden'. Er dient alvorens een omgevingsvergunning te verlenen door het bevoegd gezag schriftelijk advies te zijn gevraagd bij de monumentencommissie of een terzake deskundige.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Vormverandering bestemmingsvlak agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de aan deze bestemming grenzende bestemming 'Agrarisch' ten behoeve van de vormverandering van het bestemmingsvlak van deze bestemming, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijzigingsbevoegdheid uitsluitend kan worden toegepast gelijktijdig met de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Agrarisch'.

- b. De vormverandering dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling.
- c. De totale oppervlakte van het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot.

4.7.2 Wijzigen naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is.
- b. Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen en garage/bergingen en de wijziging gelijktijdig plaatsvindt met wijziging van de overige gronden naar de aangrenzende bestemming 'Agrarisch', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.
- c. Alle voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat, ofwel 15 % van de oppervlakte van de voormalige overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³, ofwel 15% van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gehandhaafd dienen te blijven.
- d. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- e. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

4.7.3 Wijzigen naar Wonen ten behoeve van de bouw van een extra woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van een extra woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het agrarisch gebruik ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is.
- b. Er dient, per woning, minimaal 1.000 m² aan agrarische bebouwing, ten dienste van de intensieve veehouderij te worden gesloopt. Hierbij geldt dat de minimale oppervlakte van een te slopen gebouw 200 m² dient te bedragen.
- c. Er dient, per woning, minimaal 3.500 kg fosfaat uit de markt te worden gehaald als gevolg van doorhaling van de voor het bedrijf voor de locatie geregistreerde (milieu)rechten voor de veehouderij.
- d. Het aantal extra woningen mag niet meer bedragen dan 2.
- e. De overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- f. De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m³.
- g. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- h. Er is sprake van een goede architectonische inpassing van de woning.
- i. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- j. De overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de bestemming 'Wonen' of de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen.
- k. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- l. Op een locatie waarmee met toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling reeds gebouwen zijn gesloopt, mag geen nieuwe bebouwing worden gebouwd.
- m. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.

4.7.4 Boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de splitsing van de voormalige agrarische bedrijfswoning in twee woningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.
- b. Splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft.
- c. Het bouwvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen inclusief garage en bergingen.
- d. De bouwmassa van de te splitsen woonboerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³.
- e. Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 400 m³.
- f. Het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet worden aangetast.
- g. Alle voormalige overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat 15 % van de oppervlakte van de voormalige overtollige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 240 m² per woning, waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gehandhaafd dienen te blijven.
- h. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- i. De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- c. paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:

- a. De afstand van de woning tot de as van de weg , waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m.
- b. De afstand van de woning tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m.

5.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan.
- b. De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m³, tenzij de inhoud van de bestaande woning reeds groter is ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. In dat geval mag de gehele oppervlakte behouden blijven.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

5.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd.
- b. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de maximale oppervlakte zoals weergegeven op de verbeelding middels de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)'. Hierbij geldt het bepaalde in artikel 9.4 als voorwaardelijke bepaling.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m. Indien de goothoogte van een bestaand bijgebouw (ten tijde van het ontwerp van dit bestemmingsplan) reeds hoger is dan 3 m, mag deze hoogte gehandhaafd blijven.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m. Indien de bouwhoogte van een bestaand bijgebouw (ten tijde van het ontwerp van dit bestemmingsplan) reeds hoger is dan 3 m, mag deze hoogte gehandhaafd blijven.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 8 m respectievelijk 15 m.
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.2.5 Vervangende nieuwbouw

- a. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw.
- b. Bij vervangende nieuwbouw mogen de woningen uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.2.4 onder c voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat:

- a. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte niet is toegestaan;
- b. het gebruik van gronden ten behoeve van kamperen niet is toegestaan;
- c. het gebruik van de woning ten behoeve van kleinschalig logeren niet is toegestaan.

5.4.2 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 45 m².
- 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-verbonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in Bijlage 1.
- e. Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van productiegebonden detailhandel.
- f. De activiteit moet uitgeoefend worden door de bewoner.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijking kleinschalig kamperen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 5.4.1 sub b voor het toestaan van kleinschalig kamperen in de vorm van kamperen bij de burger in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De totale omvang van het kleinschalig kamperen mag niet meer bedragen dan 15 kampeermiddelen.
- b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 0,3 ha.

- c. De gronden die gebruikt worden voor het kleinschalig kamperen dienen direct te grenzen aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van de woning.
- d. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- e. De activiteit mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- f. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.

5.5.2 Afwijking kleinschalig logeren

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 5.4.1 sub c voor het toestaan van kleinschalig logeren in de vorm van een bed and breakfast, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 400 m² (in maximaal 5 eenheden).
- b. De woonfunctie dient gehandhaafd te blijven.
- c. Het kleinschalig logeren mag uitsluitend binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd.
- d. Het bevoegd gezag kan nadere voorwaarden stellen met betrekking tot het gebruik ten behoeve van bed and breakfast.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m², 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. In afwijking van het bepaalde onder a is, voor het uitbreiden van het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', slechts een rapport vereist in het geval het een uitbreiding betreft met een grotere oppervlakte dan 5.000 m².
- c. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 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.
 3. 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.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing ter plaatse van bestaande bouwvlakken (bestemmingsvlakken).

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

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

6.4.1 Werken en werkzaamheden

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

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

6.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 6.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie bomen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Waarde – Cultuurhistorie bomen' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de boomgroeiplaats van waardevolle bomen.

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

7.2.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden te verrichten binnen de boomgroeiplaats van waardevolle bomen.

7.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

7.2.3 Toelaatbaarheid

De in lid 7.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de waardevolle bomen en/of hun groeiplaats.

Alvorens te beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij een terzake deskundige.

3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 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, voor in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

9.2 Ondergronds bouwen

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

9.3 Ondergeschikte bouwdelen

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

9.4 Voorwaardelijke bepaling sloop

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' dient de aanwezige bebouwing van circa 540 m² te worden gesloopt binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie niet is toegestaan;
- b. het gebruiken of laten gebruiken voor wonen van vrijstaande bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning niet is toegestaan.

10.2 Voorwaardelijke verplichting ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden conform de enkelbestemmingen 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en 'Wonen' is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

10.3 Verbod nieuwe functie/bestemming

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfswoning' zijn andere functies/bestemmingen dan het voorliggend bestemmingsplan binnen de woonbestemming mogelijk maakt na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en in de toekomst niet toegestaan.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 veiligheidszone - leiding

11.1.1 Zoneomschrijving

De gronden voorzien van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen mede bestemd voor het beschermen van de functie van de in dit gebied aanwezige leidingen.

11.1.2 Bouwregels

- a. Het is het niet toegestaan gebouwen te bouwen in verband met de veiligheid van personen en objecten bij calamiteiten ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding'.
- b. Kwetsbare objecten zijn niet toegestaan.

11.1.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 11.1.2 onder a, voor het bouwen in overeenstemming met het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels, met dien verstande dat:

- a. de veiligheid van personen en objecten in het kader van externe veiligheid kan worden gegarandeerd;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, waarbij moet worden voldaan aan de voorwaarde van kwaliteitsverbetering van het landschap;
- b. de bestemmingsregels ten behoeve van paardenbakken, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. De paardenbak wordt gesitueerd direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van de functie waarbij de paardenbak wordt gerealiseerd;
 2. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m²;
 3. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m;
 4. Het oprichten van lichtmasten is niet toegestaan;
 5. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 6. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- c. de bestemmingsregels en toe te staan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, waaronder wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² zal bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m;
- f. de onder a tot en met e genoemde omgevingsvergunningen 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.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'De Hei 49-51, Mariahout'

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	RISICO	CATEGORIE
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW		
014		Dienstverlening t.b.v. de landbouw:		
014	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. < 500 m²		2
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. >= 500 m²		3.1
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²		2
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. >= 500 m²		3.1
0142		KI-stations		2
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
1552	0	Consumptie-ijsfabrieken:		
1552	1	- p.o. < 200 m²		2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week		2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardigen overige artikelen van hout, p.o.<200 m²		3.1
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken		2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
221		Uitgeverijen (kantoren)		1
222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen		2
2223	A	Grafische afwerking		1
2223	B	Binderijen		2
2224		Grafische reproductie en zetten		2
2225		Overige grafische activiteiten		2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media		1
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN		
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:		
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW		2
28	-	VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)		
281	0	Constructiewerkplaatsen:		
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²		3.1
284	B0	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.:		
284	B1	- p.o. < 200 m²		3.1
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m²		3.1
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.		
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.		2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²		1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.		2
363		Muziekinstrumentenfabrieken		2
3361.1		Sociale werkvoorziening		2
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER		

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	RISICO	CATEGORIE
40	B0	Bio-energieinstallaties (elektrisch vermogen < 50 MWe):		
40	B1	- covergisten, verbranden, vergassen: mest, slib, GFT, rest. voedingsind.	R	3.2
40	B2	- vergisten, verbranden, vergassen: overige biomassa	R	3.2
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	C1	- < 10 MVA		2
40	C2	- 10 - 100 MVA		3.1
40	D0	Gasdistributiebedrijven:		
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. cat. A		1
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C		2
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	R	3.1
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
40	E2	- blokverwarming		2
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER		
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:		
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling		3.1
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	B1	- < 1 MW		2
41	B2	- 1 - 15 MW		3.2
45	-	BOUWNIJVERHEID		
45	0	Bouwbedrijven algemeen:		
45	1	- b.o. < 2.000 m ²		3.1
45	0	Aannemersbedrijven met werkplaats:		
45	1	- b.o. < 1.000 m ²		2
45	2	- b.o. >= 1.000 m ²		3.1
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS		
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven		2
5020.4	B	Autobeklederijen		1

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	RISICO	CATEGORIE
5020.4	C	Autosputinrichtingen	R	3.1
5020.5		Autowasserijen		2
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires		2
505	0	Benzineservicestations:		
505	2	- met LPG < 1.000 m³	R	3.1
505	3	- zonder LPG		2
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
511		Handelsbemiddeling (kantoren)		1
5121	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders:		
5121	1	- op- of overslag met een verwerkingscapaciteit van < 500 t/u	R	3.1
5122		Grth in bloemen en planten		2
5124		Grth in huiden, vellen en leder		3.1
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	R	3.1
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	R	3.1
5134		Grth in dranken		2
5135		Grth in tabaksprodukten		2
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk		2
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen		2
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen		2
514		Grth in overige consumentenartikelen		2
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	V	2
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen		
5153	1	- b.o. < 2.000 m²		2
5153	2	- b.o. >= 2.000 m²		3.1
5153.4	3	- grth. in zand en grind, b.o. < 200 m²		2
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur		3.1
5154	1	- b.o.< 2.000 m²		2
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	R	2
5156		Grth in overige intermediaire goederen		2
5162	0	Grth in machines en apparaten:		
5162	2	- overige machines		3.1
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)		2
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN		
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)		1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING		
5552		Cateringbedrijven		2
60	-	VERVOER OVER LAND		
6022		Taxibedrijven		2
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen		2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE		
641		Post- en koeriersdiensten		2
642	A	Telecommunicatiebedrijven		1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN		
711		Personenautoverhuurbedrijven		2
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)		3.1
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen		3.1
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.		2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.		1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk		2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek		1
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN		
7525		Brandweerkazernes		3.1

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	RISICO	CATEGORIE
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING		
9001	B	Rioolgemalen		2
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	R	3.1

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan



boerenverstand én meer!



**Erfbeplantingsplan
Wijziging bestemming
De Hei 49-51, Mariahout**

Opdrachtgever: familie Vesters en familie Manders
De Hei 49-51 - 5738 RT Mariahout

Opgesteld door: Agron Advies
Koppelstraat 95 - 5741 GB Beek en Donk
Datum rapportage: 13-09-2017

AANLEIDING

Op het adres De Hei 51 te Mariahout is een agrarisch bedrijf gevestigd. Binnen de grenzen van de inrichting is een tweetal bedrijfswoningen aanwezig (De Hei 49 en 51), die in het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Laarbeek ook als zodanig zijn bestemd. Het voornemen is om de woning De Hei 49 te bestemmen als “Wonen” en de agrarische bedrijfslocatie De Hei 51 voort te zetten op een kleiner bouwvlak.

De ontwikkeling wordt gerealiseerd middels een bestemmingsplanprocedure. Daarvoor wordt onder andere een erfbeplantingsplan overlegd. In dit document wordt de landschappelijke inpassing onderbouwd en visueel weergegeven.

✕



Figuur 1: bedrijfswoning De Hei 51 Mariahout (bron: eigen foto)



Figuur 2: woning De Hei 49 Mariahout (bron: eigen foto)

OMGEVING



Figuur 3: omgeving projectlocatie (bron: eigen foto)



Figuur 4: bovenaanzicht projectlocatie (bron: PDOK)



Figuur 5: omgeving projectlocatie (bron: eigen foto)



Figuur 6: omgeving projectlocatie (bron: eigen foto)

LANDSCHAP

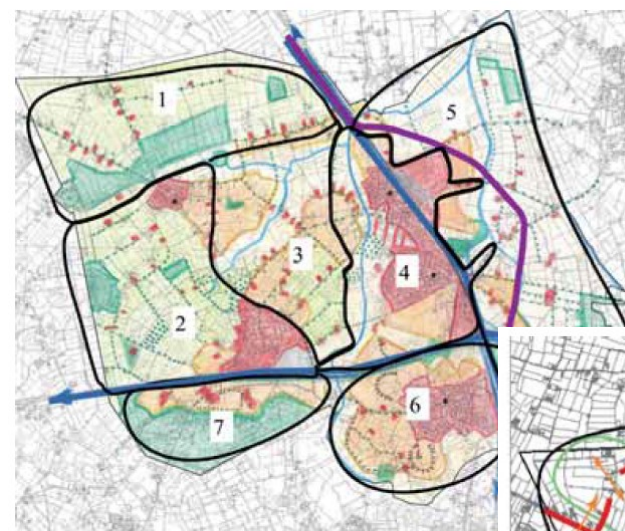
Bij het opstellen van het erfbeplantingsplan is het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Laarbeek als uitgangspunt genomen bij de inrichting van het erf op locatie De Hei 49-51 te Mariahout. Het plan is door de gemeenteraad van Laarbeek in november 2003 vastgesteld. In het plan worden de kenmerken van het Laarbeekse landschap benoemd en wordt de gewenste ontwikkelingsrichting omschreven. Het gaat dan met name om de ontwikkelingen in het buitengebied. Uit het landschapsontwikkelingsplan zijn de volgende drie belangrijkste uitgangspunten naar voren gekomen:

- Het beter zichtbaar maken van de beken en beekdalen;
- Het versterken van het gebiedseigen karakter door toepassing van het juiste beplantingssortiment;
- Het benutten van zandpaden als ecologische linten met recreatief medegebruik.

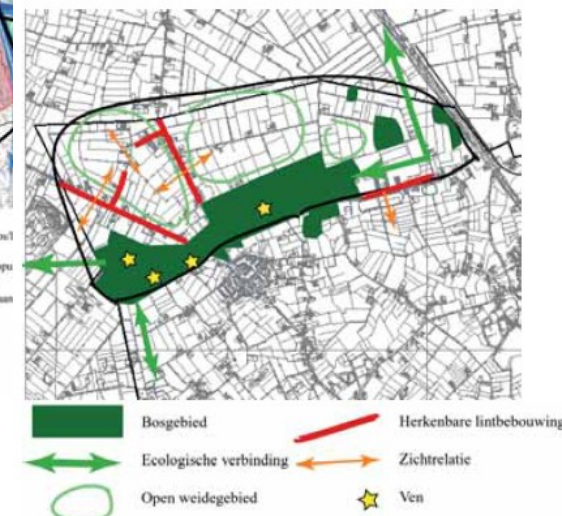
In het kader van het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Laarbeek is de planlocatie gelegen binnen het deelgebied jonge dekzandontginningen, zie figuur 7. Dit gebied kenmerkt zich door de grote contrasten die er aanwezig zijn. Het gebied bevat open weidegebieden, grootschalige landbouw en dichte bosgebieden. De bebouwing is voornamelijk geconcentreerd langs de occupatieassen in de vorm van linten. De gemeente wil deze grote contrasten behouden. Verdichting in de vorm van erfbeplanting is alleen gewenst langs de occupatieassen. Het contrast met het open weidegebied wordt hiermee versterkt. Op figuur 8 zijn de open weidegebieden weergegeven. Om te zorgen dat het contrast ook als zodanig wordt ervaren, zijn enkele openingen tussen de bebouwingseenheden naar het

achterliggende landschap gewenst. Het aanbrengen van erfbeplanting in de vorm van hagen, singels en houtwallen van inheems plantmateriaal wordt gestimuleerd.

Daarnaast wordt gestimuleerd ecologische verbindingen te realiseren en bosgebieden met elkaar te verbinden door middel van kavelbeplantingen.



Figuur 7: deelgebieden gemeente Laarbeek
Bron: Landschapsontwikkelingsplan gemeente Laarbeek



Figuur 8: open weidegebieden gemeente Laarbeek
Bron: Landschapsontwikkelingsplan gemeente Laarbeek

ERFBEPLANTINGSPLAN

De bestaande bebouwing op de locatie De Hei 49-51 te Mariahout is goed landschappelijk ingepast. Middels het beplantingsplan is niet alleen de bestaande beplanting in kaart gebracht, maar ook de te realiseren beukenhaag, fruitbomen en beuken, zie ook tabel 1. De nieuwe beplanting zorgt ervoor dat de locatie geheel is omsloten door groen. De beukenhaag, beuken en fruitbomen sluiten goed aan op de al aanwezige (beuken)hagen en bomen. Het zicht vanuit de weg De Hei naar het open gebied wordt gehandhaafd, zie figuur 9. Dit is wenselijk vanuit de gemeente Laarbeek.

Tabel 1: lijst van bomen en heesters

Latijnse naam	Nederlandse naam	Aantal
-	Fruitbomen, divers	5 stuks
Fagus sylvatica	Beukenhaag	136 m1
Fagus sylvatica	Beuk	4 stuks

De landschappelijke inpassing past binnen de landschapsstructuren zoals verwoord in het Landschapsonwikkelingsplan van de gemeente Laarbeek.

ONDERHOUD

- De beukenhaag wordt eens per jaar geschoren.
- De fruitbomen worden periodiek opgekroond tot de gewenste hoogte is bereikt. Na het opkronen van de bomen wordt onderhoudssnoei toegepast eens per jaar.
- Bij de beukenbomen wordt tijdens de eerste 3 jaar begeleidingssnoei toegepast, daarna jaarlijks onderhoudssnoei.

- De bestaande bomen zijn inmiddels volgroeid tot volwassen bomen. Bij deze bomen wordt enkel eens per drie jaar onderhoudssnoei toegepast.



Figuur 9: zichtassen naar open gebied

FOTO'S BESTAANDE SITUATIE



Figuur10: beukenhaag als erf afscheiding (eigen foto)



Figuur 11: foto achtertuin woning (eigen foto)



Figuur 12: foto rijbak en erf afscheiding (eigen foto)



Figuur 13: locatie te realiseren beplanting (eigen foto)



LEGENDA

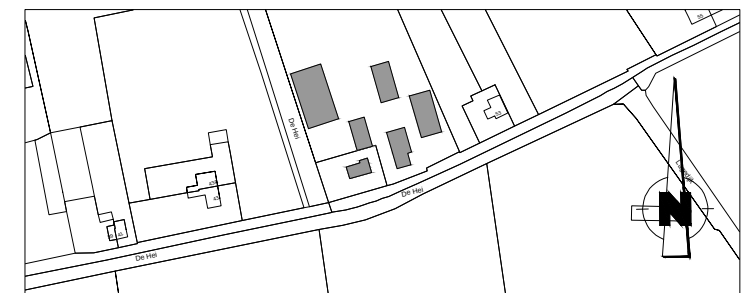
- Omliggende percelen
- plangebied
- woonhuis (1= beoogde nieuwbouw)
- bebouwing
- rijbak
- erfverharding

Bestaande beplanting:

- bomen (inheems)
- beuk
- leilinde incl. beukenhaag
- beukenhaag

Te realiseren beplanting:

- beukenhaag
- fruitbomen
- beuk



Situatie

Gemeente: Lieshout
Sectie: K
Nummer: 995 en 996
schaal: 1:5000

Legenda Situatie:

= bestaande bebouwing

Erfbeplantingsplan		
	Agron Advies Koppelstraat 95 5741 GB Beek en Donk Tel.: 0492 347 761 Fax.: 0492 347 754	N. v.d. Berg RV 1:1000 13-09-2017
Familie Vesters en Manders De Hei 49-51 5738 RT Mariahout Wijziging bestemming De Hei 49-51, Mariahout		A3 VES01.RO01