Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan plannaam met identificatienummer imro_idnpublicatieversie van de gemeente Maasdonk;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bedrijfswoning:

een woning, in of bij een bedrijf of instelling, bestemd voor (een huishouding van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is;

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bijgebouw:

een (vrijstaand of aangebouwd) gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel in functioneel als in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.11 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.12 bouwperceel:

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

1.13 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.14 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden**;**

1.15 detailhandel:

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

1.16 extensief recreatief medegebruik:

een vorm van openluchtrecreatie, waarbij vooral het landschap of bepaalde delen ervan sterk beleefd wordt, waarbij weinig of geen gebouwde voorzieningen nodig zijn en waarbij tevens in het algemeen het aantal recreanten per oppervlakte eenheid beperkt is, zoals wandelen, fietsen, verpozen en natuur- en landschapsbeleving;

1.17 gebouw:

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

1.18 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.19 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies;

1.20 mantelzorg:

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

1.21 vleesvarken:

een varken dat gehouden wordt voor de productie van varkensvlees, zoals omschreven in diercategorie D3 van de Ministeriële regeling ammoniak en veehouderij met bijbehorende toelichting en in diercategorie D3 van de Ministeriële regeling geurhinder en veehouderij met bijbehorende toelichting.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.2 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;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 peil:

het horizontale vlak, zijnde de afgewerkte begane grondvloer.

Indien het schets- of bouwplan betrekking heeft op een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dan wel een gebouw dat niet beschikt over een afgewerkte begane grondvloer, wordt als peil gehanteerd: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van waar het bouwwerk voornamelijk toegankelijk is dan wel de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel;

2.6 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 ontluchtingskanalen, antennes, balkons, galerijen, noodtrappen, luifels, liftkokers, afvoerpijpen van hemelwater, gevellijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en dergelijke bouwonderdelen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;
b. extensief recreatief medegebruik;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'groen' uitsluitend groenvoorzieningen ter afscherming van de bedrijfsfunctie. Deze groenvoorziening bestaat uit een houtsingel. De houtsingel zal met inheemse beplantingssoorten, passend op de dekzandrug moeten worden ingeplant. De soorten die passend zijn: Eik, beuk, esdoorn, berk (boomvormers) en vuilboom, lijsterbes, jeneverbes, sleedoorn, hulst (struikvormers). Er zal een robuuste strook moeten worden aangelegd, met een breedte van minimaal 5,00 meter. De beplanting zal een onderlinge afstand van circa 1.25 meter moeten hebben (of minder). In de houtwal zullen zowel boom- als struikvormers moeten worden aangeplant.
d. behoud, herstel en versterking van cultuurhistorische en landschappelijke waarden, waaronder wordt verstaan:
    1. landbouwgronden met een besloten of halfopen landschapsstructuur;
    2. solitaire bomen, onverharde wegen en paden met houtwallen, boomsingels en hoogstamfruit,

met de daarbijbehorende:

e. verkeersvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht ten behoeve van het agrarisch grondgebruik, met een maximale bouwhoogte van 2 m.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van burgemeester en wethouders op en in de in lid 3.1 bedoelde gronden de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uit te voeren:
    1. het rooien en kappen van houtopstanden, bomen, struiken of heesters, behoudens het oogsten van teelten;
    2. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
    3. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
    4. het aanleggen van paardenbakken.

b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing:
    1. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;

2. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
3. op werken of werkzaamheden welke betreffen het normale onderhoud, dan wel voorzover het de leidingen betreft, het normale onderhoud en beheer van leidingen;
4. indien die werken of werkzaamheden noodzakelijk zijn in verband met de normale bodemexploitatie en bodemgebruik, dan wel in verband met het extensief recreatief medegebruik.

c. De in sub a genoemde werken en werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien:
   1. door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals bedoeld in lid 3.1 niet onevenredig aangetast worden;
   2. die werken of werkzaamheden noodzakelijk zijn in verband met de agrarische bedrijfsvoering, dan wel in verband met het extensief recreatief medegebruik, dan wel in verband met herstel, behoud of versterking van landschappelijke en/of ecologische waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van artikel 3.1 onder c.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. veehandelstransportbedrijf ten behoeve van het transporteren, verzamelen en verladen van vleesvarkens, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - veehandelstransportbedrijf', met dien verstande dat;
   1. de ondergeschikte activiteit van het verzamelen en verladen van maximaal 200 vleesvarkens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verzamelen en verladen van vleesvarkens' is toegestaan. Het verzamelen en verladen van de vleesvarkens mag enkel plaats vinden in de dag- en avondperiode (7.00 uur - 23.00 uur);
   2. het stallen en parkeren van vrachtwagens ten behoeve van het bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - parkeren' is toegestaan;
b. groenvoorzieningen;

en tevens voor:

c. aan huis gebonden beroepen, mits:
   1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
   2. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 35% van de oppervlakte van de begane grond van de woning;
   3. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
   4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
   5. geen vanaf het openbaar gebied zichtbare reclame-uitingen worden aangebracht, tenzij het een reclameuiting betreft die voldoet aan het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordening en die niet is aan te merken als een bouwwerk;

met de daarbijbehorende:

d. verkeersvoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Het aantal bedrijfswoningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 1.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) geproduceerd door de in de inrichting aanwezige toestellen, installaties en voertuigen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en de daarin plaatsvindende activiteiten mag ter plaatse van de gevel van enige niet tot de inrichting behorende woning en of andere geluidgevoelige bestemming niet meer bedragen dan:

- 40 dB(A) tussen 07:00 uur en 19:00 uur (dagperiode);
- 35 dB(A) tussen 19:00 uur en 23:00 uur (avondperiode);
- 30 dB(A) tussen 23:00 uur en 07:00 uur (nachtperiode).

Onverminderd het gestelde in artikel 4 mag het maximale geluidsniveau (LAmax), gemeten in de meterstand “Fast” geproduceerd door de in de inrichting aanwezige toestellen, installaties en voertuigen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en de daarin plaatsvindende activiteiten ter plaatse van de gevels van de woningen Elst 12 en Elst 12a:

- 63 dB(A) tussen 23:00 uur en 07:00 uur (nachtperiode).

Tussen 19.00 uur en 07.00 uur (avond- en nachtperiode) mogen geen vrachtwagens van derden in of uit de inrichting rijden, maar uitsluitend eigen vrachtwagens. In deze periode mogen enkel eigen vrachtwagens met een bronvermogen van maximaal 105 dB(A) in of uit de inrichting rijden.

Tussen 19.00 uur en 07.00 uur moet de toegangspoort van de in-/uitrit voor vrachtwagens zijn gesloten. Toegang van eigen vrachtwagens tot de inrichting of het verlaten van de inrichting moet worden gereguleerd en geregistreerd met een toegangspas of detectiesysteem. Hiermee kan achteraf controle plaats vinden of gebruik is gemaakt van eigen vrachtwagens.

Het verladen en het lossen van de vleesvarkens dient ter plaatse inpandig plaats te vinden.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de maatvoering van de bebouwing dient te voldoen aan de eisen die in de navolgende tabel zijn gesteld:

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m²	Maximale inhoud in m³	Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m
Bedrijfsgebouwen	6	10	900	-	5
Bedrijfswoning	6	10	-	600	5
Vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning	3	6	100	-	5
Erfafscheidingen voor de voorgevellijn en het verlengde daarvan.	-	1	-	-	-
Erfafscheidingen achter de voorgevellijn en het verlengde daarvan	-	2	-	-	-
Overige bouwwerken geen gebouw zijnde voor de voorgevellijn en het verlengde daarvan	-	1	-	-	-
Overige bouwwerken geen gebouw zijnde achter de voorgevellijn en het verlengde daarvan	-	3	-	-	-

b. de afstand van de bedrijfswoning tot de as van weg mag niet minder dan 15 m bedragen;
c. een vrijstaand bijgebouw mag niet voor de bedrijfswoning worden gebouwd.
d. er mag alleen worden gebouwd indien is zekergesteld dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform artikel 3.1 onder c.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 4.2 sub a ten behoeve van het vergroten van de maximale oppervlakte van bedrijfsgebouwen met 25%, mits:
   1. er sprake is van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie;
   2. de uitbreiding noodzakelijk is in verband met de bedrijfsvoering;
   3. het aantal te verzamelen en te verladen vleesvarkens (200 stuks) niet mag worden vergroot;
b. lid 4.2 sub b ten behoeve van het verminderen van de afstand tot de zijdelingseperceelsgrens, mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 4.4 sub a ten behoeve van het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:
   1. het gebruik noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
   2. op het perceel al een woning aanwezig is;
   3. de omgevingsvergunning niet meer dan één keer tegelijkertijd per woning wordt verleend;
   4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van belanghebbenden;
   5. de voor mantelzorg te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen en in ieder geval niet groter is dan 80 m²;
   6. het bijgebouw gelegen is op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bijgebouw is gelegen, dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bewoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw;
   7. de verleende omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders wordt ingetrokken indien de bij de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;
   8. indien de bewoning van een vrijstaand bijgebouw plaatsvindt door degene die mantelzorg nodig heeft en diens partner, wordt de omgevingsvergunning pas ingetrokken nadat beiden het bijgebouw of bedrijfsgebouw hebben verlaten.
b. lid 4.4 sub b en toestaan dat de gronden en opstallen voor andere bedrijfsmatige activiteiten dan een veehandelstransportbedrijf worden gebruikt, mits:
   1. de bedrijfsmatige activiteiten zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de in Bijlagen van de regels opgenomen bedrijfsactiveiten of bedrijfsactiviteiten die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met categorie 1 en 2;
   2. geen buitenopslag plaatsvindt;
   3. geen detailhandel plaatsvindt;
   4. er geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de ruimtelijke kwaliteit;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de landschappelijke en natuurlijke waarden;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

afgeweken worden van:

a. de in de regels gegeven maten tot niet meer dan 10% van die maten, met uitzondering van de inhoudsmaat van woningen;
b. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande, dat:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m^3 mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
c. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, lichtkokers, liftkokers, lichtkappen ern technische ruimten, met dien verstande dat:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
    2. de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. 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,
    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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10 %.
c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

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

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het plannaam.