

Bredeweg 13 Geffen - 2017

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Bedrijf - 1	14
Artikel 4 Natuur	16
Artikel 5 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog	18
Hoofdstuk 3 Algemene regels	20
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	24
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 9 Overgangsrecht	25
Artikel 10 Slotregel	26
Bijlagen van de regels	27
Bijlage 1 inpassingsplan Bredeweg 13 d.d. 27 januari 2017 211x07656	28
Bijlage 2 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten	35
Bijlage 3 Bedrijvenlijst	37

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Bredeweg 13 Geffen - 2017' met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPbredeweg13gff-VG01 van de gemeente Oss.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw:

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

1.4 aanduiding:

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

1.5 aan huis gebonden activiteit:

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 afhankelijke woonruimte:

een vrijstaand bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de bijbehorende woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.7 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren.

1.8 bebouwing:

gebouwen en bouwwerken die geen gebouw zijn.

1.9 bed en breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woonhuis of bijbehorende aan- of uitbouw of bijgebouw en volledig gedreven door de bewoner van het betreffende woonhuis.

1.10 bedrijf/bedrijfsactiviteit:

de uitoefening van opslag-, handels-, transport- en industriële en ambachtelijke bedrijven, een en ander met uitsluiting van agrarische bedrijven, detailhandel, horeca, dienstverlening, zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning.

1.11 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit.

1.12 bedrijfsverzamelgebouw

een gebouw dat dient voor de huisvesting van verschillende en afzonderlijke bedrijven, waarbij eventueel faciliteiten, zoals onder meer kopieermachines, ict-voorzieningen, parkeervoorzieningen, vergaderruimtes enz., gedeeld worden of kunnen worden.

1.13 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een activiteit, zoals een winkel, bedrijf, kantoor, dienstverlenende instelling of een aan huis gebonden activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.14 bedrijfswoning:

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

1.15 bestaand:

- a. over bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;
- b. over gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming, met dien verstande dat geometrisch bepaalde bestemmingsvlakken die aan elkaar zijn gekoppeld met de figuur 'relatie' als één bestemmingsvlak gelden.

1.18 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.19 bijgebouw:

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

1.20 bouwen:

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

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak:

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

1.26 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.27 carport:

een dakconstructie, vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bestemd voor het overdekt stallen van auto's.

1.28 cultuur en ontspanning (c.q. voorzieningen op het gebied van):

het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder begrepen: atelier, bioscoop, bowlingbaan, casino, creativiteitscentrum, dansschool, evenemententerrein, fitnesscentrum, kinderboerderij, museum, muziekschool, muziektheater, sauna, speeltuin, sportschool, theater, wellnesscentrum.

1.29 cultuurhistorische waarde:

De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde die wordt gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.30 detailhandel:

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

1.31 dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak al dan niet met een baliefunctie, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, bijkantoren van banken en van sociaal-culturele instellingen, postagentschappen, telefoon-, internet-, telegraaf- en telexdiensten, snelfoto-ontwikkel- en copy-shops, videotheken en autorijdscholen.

1.32 dove gevel:

een gevel die voldoet aan de voorwaarden uit artikel 1b vierde lid van de Wet geluidhinder.

1.33 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.34 functie:

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

1.35 garagebedrijf:

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen zonder de verkoop van motorbrandstoffen.

1.36 garagebox:

stallingsruimte voor één auto, deel uitmakend van een complex van dergelijke stallingen.

1.37 gebouw:

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

1.38 geluidzoneringsplichtige inrichting:

inrichtingen als bedoeld in de artikelen 1 en 41 van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, en die zijn aangewezen in bijlage I, onderdeel D behorend bij het Besluit omgevingsrecht.

1.39 gevellijn:

de aanduiding van de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg of ander openbaar gebied en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.40 glastuinbouwbedrijf

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

1.41 groepsmatige activiteit:

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend in de vorm van het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk, kinderopvang daaronder mede begrepen.

1.42 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.

1.43 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt-, vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant en melkveebedrijven.

1.44 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan instellingen of personen tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.45 grootschalige detailhandel:

detailhandel met een minimumverkoopvloeroppervlak van 1000 m².

1.46 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, als meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.47 horeca:

een bedrijf gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:

- a. het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of dranken met de mogelijkheid deze ter plaatse of elders te nuttigen;
- b. het verstrekken van nachtverblijf;
- c. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- d. het bieden van gelegenheid tot dansen;
- e. het uitoefenen van een kans- en/of behendigheidsspel;

een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie (uitgezonderd een erotisch getinte vermaaksfunctie).

1.48 horeca van categorie 1:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie, en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken daaraan ondergeschikt is, zoals een hotel of pension.

1.49 horeca van categorie 2:

een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren voor consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, zoals een (hotel)restaurant, pannenkoekenhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum.

1.50 horeca van categorie 3:

een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie, zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, maaltijdafhaalcentrum, lunchroom en ijssalon.

1.51 horeca van categorie 4:

een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café.

1.52 huishouden:

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

- a. het inwonen of het bewonen van kamers door niet meer dan 2 verwanten of andere personen in het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouw, al dan niet bij wijze van mantelzorg en al dan niet met eigen voorzieningen;
- b. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen:
 1. een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening met inbegrip van begeleiding en toezicht gericht op zelfstandige bewoning;
 2. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

1.53 individuele praktijk c.q. eenmansbedrijf:

een praktijk of bedrijf, uitgeoefend door één beroepsuitoefenaar al dan niet administratief of anderszins ondersteund door niet meer dan een ander persoon.

1.54 kantoor:

een ruimte of bij elkaar horende ruimten die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of administratieve dienstverlening.

1.55 kas

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

1.56 kelder:

een geheel of nagenoeg geheel, dat wil zeggen maximaal 0,5 m boven peil, ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

1.57 kwetsbaar object:

een object waarvoor volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald die in acht genomen moet worden.

1.58 lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten:

de lijst, behorend bij deze regels, waarin is aangegeven welke beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten rechtstreeks toelaatbaar zijn in woningen.

1.59 maatschappelijk c.q. maatschappelijke voorzieningen:

maatschappelijke voorzieningen op het gebied en/of in de vorm van: asielzoekerscentrum, bibliotheek, drugsopvang, gezondheidszorg (inclusief apotheek), jeugdupvang, kinder- en naschoolse opvang, onderwijs, openbaar bestuur en openbare dienstverlening, praktijkruimte, religie en levensbeschouwing, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling, zorgboerderij, zorginstelling, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.60 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.

1.61 mestverwerking

het bewerken van mest voor het exportwaardig maken daarvan.

1.62 milieuzoneringslijst:

de lijst van handels- en bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van de regels, waarin deze activiteiten naar milieucategorie zijn onderscheiden.

1.63 ondergeschikte detailhandel:

beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen die functioneel rechtstreeks verband houden met bedrijfsactiviteiten die als hoofdfunctie worden uitgeoefend.

1.64 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.65 paardenbak

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het laten loslopen van paarden en/of pony's dan wel het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen.

1.66 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.67 patiowoning:

een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door de gevels van belendende dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing.

1.68 peil:

- a. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld.

1.69 recreatiewoning:

een gebouw dat dient als tijdelijk verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.70 risicovolle inrichting:

een inrichting waarbij volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risicoafstand moet worden aangehouden bij het in een bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.71 ruimtelijke kwaliteit:

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

1.72 prostitutie:

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

1.73 seksinrichting:

de 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 elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.74 stacaravan:

een caravan of soortgelijk onderkomen al dan niet op wielen, dat mede, gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden, uitsluitend voor recreatieve doeleinden.

1.75 statische opslag:

opslag van goederen die naar hun aard weinig verplaatsing behoeven, zoals caravans, campers, boten en (klassieke) auto's.

1.76 teeltondersteunende voorziening:

voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om één of meer van de volgende doelen na te streven:

- a. verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- b. verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- c. bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen onkruidbestrijding, effectief omgaan met water).

Voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn: aardbeiteelttafels, afdekfolies, antiworteldoeken, boomteelthekken, hagelnetten, insectengazen, plastic tunnels, ondersteunende kassen, schaduwhallen en vraatnetten.

1.77 tijdelijke teeltondersteunende voorziening:

teeltondersteunende voorziening die zo lang de teelt het vereist aanwezig is, met een maximum van acht maanden per jaar.

1.78 uitbouw:

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

1.79 verdieping:

elke bouwlaag boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.80 verkoopvloeroppervlakte (vvo):

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.81 voorgevellijn:

de lijn (in hoeksituaties: de lijnen) waarin de naar de weg of ander openbaar gebied gekeerde gevel(s) van het dichtst bij die weg of ander openbaar gebied gelegen gebouw is (zijn) gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.82 vuurwerkbedrijf:

een inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is.

1.83 wonen:

het bewonen van een woning.

1.84 woning:

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

1.85 woongebouw:

een gebouw dat meerdere naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijk als een eenheid kan worden beschouwd.

1.86 woonhuis:

een gebouw, dat één grondgebonden woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

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

2.2 de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen.

2.3 de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

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

2.4 de dakvoet:

het laagste punt van een schuin dak.

2.5 de daknok:

het hoogste punt van een schuin dak.

2.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 de breedte van een bouwperceel:

tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten over tenminste 3/4 van de lengte van het bouwperceel, in welke lengte in ieder geval het bouwvlak aanwezig is of de toegestane situering van het hoofdgebouw als geen bouwvlak is aangegeven.

2.8 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.9 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.10 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.

2.11 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende functies:

a. bedrijven die passen in de milieuzonering van het plan, dat wil zeggen dat:

ter plaatse van de aanduiding:	alleen bedrijven zijn toegestaan uit de volgende categorieën van de Milieuzoneringslijst:
bedrijf tot en met categorie 2	1 en 2
bedrijf tot en met categorie 3.1	tot en met 3.1
bedrijf tot en met categorie 3.2	uitsluitend 3.1 en 3.2

b. nutsvoorzieningen;

c. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de functies die zijn toegestaan in artikel 3.1.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- Per aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning, vrijstaand dan wel opgenomen in de bedrijfsbebouwing, toegestaan.
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' : dakinstallaties zoals bijvoorbeeld afzuigsystemen en airco's.

3.2.3 Aan-, uit- en bijgebouwen, overkappingen en carports bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen, overkappingen en carports bij bedrijfswoningen gelden, in aanvulling op en in voorkomend geval in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2, de volgende regels:

- Aan-, uit- en bijgebouwen, overkappingen en carports dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- De maximale gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen, overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 100 m².
- De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- De bouwhoogte van overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 3 m.
- De bouwhoogte van andere aan-, uit- en bijgebouwen dan overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 5 m.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien

verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.

- b. Op de bouw van overkappingen en carports zijn de regels in artikel 3.2.3 van toepassing.
- c. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan de bouwhoogte van gebouwen conform artikel 3.2.2, en daarbuiten niet meer dan 4 m.
- d. Buitenopslag, uitsluitend voor de toegestane bedrijfsvoering en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag' tot een maximum hoogte van 6 m.

3.2.5 Gebouwen voor nutsvoorzieningen

In voorkomend geval in afwijking van het bepaalde elders in dit lid mogen voor nutsvoorzieningen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m².

3.3 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de volgende functieaanduidingen te verwijderen: 'detailhandel - grootschalig' indien deze functie gedurende ten minste één jaar is beëindigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.1, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' om bedrijven toe te staan in de milieucategorieën 1 en 2, indien dit niet in strijd is met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders mogen het plan wijzigen in de zin, dat een functieaanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding wordt aangegeven, voor de bouw van een nieuwe bedrijfswoning, mits:

- a. aangetoond wordt dat de bedrijfswoning wordt gebouwd voor een volwaardig bedrijf;
- b. aangetoond wordt dat de dienstwoning ter plaatse noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering dan wel voor het houden van toezicht op het bedrijf;
- c. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel de door Gedeputeerde Staten vóór de vaststelling van het plan vastgestelde hogere grenswaarde, niet worden overschreden;
- d. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat er geen sprake is van milieuhygiënische bezwaren, en voorts:
 - 1. voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en Faunawet;
 - 2. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.
- e. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de gebruiksfunctie en de bedrijfsvoering op aangrenzende percelen;
- f. De termijn waarvoor deze wijzigingsbevoegdheid geldt zoals bedoeld in artikel 4.5 a t/m e bedraagt maximaal 3 jaar gerekend vanaf de dag van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Kom Geffen - 2016'.

3.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van kleinschalige natuur- en landschapselementen;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van bos en natuur;
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- e. een wadi uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' ;
- f. natuurakkers;
- g. extensief agrarisch natuurbeheer;
- h. wandel- en fietspaden en bestaande wegen;
- i. (voorzieningen voor) waterkering, waterhuishouding en watergebonden functies en voor herstel, ontwikkeling en instandhouding van water en waterpartijen;
- j. extensieve dagrecreatie;

met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen die genoemd zijn in artikel 4.1.

4.2.2 Gebouwen

- a. Gebouwen zijn niet toegestaan.

4.2.3 Bouwwerken die geen gebouw zijn

- a. Bouwwerken die geen gebouw zijn, met een dakconstructie zijn niet toegestaan.
- b. Kunstopjecten van natuurlijke materialen, landmarks en informatieborden zijn toegestaan, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m.
- c. Voor het overige mag niet worden gebouwd.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk dat geen bouwwerk is of van werkzaamheden

4.3.1 Vergunningsplicht

Het is verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren:

- a. het bebossen of anderszins beplanten met hoogopgaande (1,5 m of meer) bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden;
- b. het rooien en kappen van bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden, behalve het oogsten van teelten;
- c. het aanleggen of verbreden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen (0,3 m of meer), egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
- g. het aanleggen, vergraven, verleggen, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- h. het permanent opslaan van goederen;

- i. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.

4.3.2 Uitzonderingen

Het verbod in artikel 4.3.1 geldt niet voor werken die geen bouwwerk zijn en voor werkzaamheden:

- a. die op het moment van het van kracht worden van het plan reeds legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- b. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden;
- c. die de uitvoering betreffen van het bij het bestemmingsplan opgenomen inpassingsplan 'Landschappelijke inpassing Bredeweg 13 te Geffen' d.d. 27 januari 2017.

4.3.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 4.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische en natuur- en landschappelijke waarden van de gronden.

4.4 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 5 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden.

5.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.2.1 Vergunningsplicht

Het is verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren over een oppervlakte van 100 m² of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld:

- a. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, ploegen, roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het ophogen, verlagen of egaliseren van de bodem;
- c. heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers, zwembaden en andere wateren;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecomunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verbandhoudende constructies;
- h. het verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het plaatsen en/of verwijderen van funderingen;
- j. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen voor de bouw van gebouwen en andere bouwwerken.

5.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken die geen bouwwerk zijn en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- b. die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- c. die bestaan uit het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecomunicatieleidingen dan wel andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, voor zover deze worden aangebracht binnen een bestaand leidingentracé binnen de daarvoor oorspronkelijk gegraven sleuf;
- d. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - landschap en natuur' worden in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd;
- e. die de uitvoering betreffen van een bouwwerk dat voor wat betreft het aspect 'bouwen' is vergund op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- f. die de uitvoering betreffen van het bij het bestemmingsplan opgenomen inpassingsplan 'Landschappelijke inpassing Bredeweg 13 te Geffen' d.d. 27 januari 2017.

5.2.3 Toelaatbaarheid, nadere eisen en voorwaarden

- a. De in artikel 3.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als:
 1. door die werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van het betreffende terrein niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die

- waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en/of
2. uit door de aanvrager overgelegd archeologisch onderzoek conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat de archeologische waarden van het betreffende terrein in voldoende mate zijn vastgesteld en zo nodig zijn zekergesteld, dan wel dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad.
 - b. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan het archeologische onderzoek en het archeologische onderzoeksrapport als bedoeld onder a.
 - c. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door de gemeentelijke archeoloog dan wel een andere deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

5.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Verboden gebruik

- a. Onder het gebruiken van gronden, bouwwerken of onderkomens in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik, daaronder begrepen het doen en/of laten gebruiken:
 - 1. voor (detail)handel
 - 2. voor een kleinschalig kampeerterrein, groepskampeerterrein en/of natuurkampeerterrein
 - 3. voor motor-, water- en modelvliegtuigsport en andere vormen van lawaaisport
 - 4. voor een seksinrichting en/of escortbedrijf
 - 5. voor bewoning
 - 6. als ligplaats voor woonschepen of woonarken
 - 7. voor het aanleggen en vergroten van oppervlakteverhardingen (inclusief het verharden en halfverharden van wegen en paden) en het aanleggen van teeltondersteunende voorzieningen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' en 'Natuur' als visvijver binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' dan wel 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur'
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing als de bestemmingsomschrijving (inclusief detaillering) in de overige planregels het betreffende gebruik expliciet toestaat.

6.2 Afwijken van inrichtingsplannen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 'Overige zone - inrichtingsplan' voor het anders uitvoeren van een inpassingsplan mits die andere uitvoering vanuit het oogpunt van landschappelijke inpassing en/of compensatie en/of ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijkwaardig is aan het oorspronkelijke inpassingsplan(bijlage 1: 'inpassingsplan Bredeweg 13 d.d. 27 januari 2017 211x07656'), een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 overige zone - inrichtingsplan

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan' het volgende:

- a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform inpassingsplan (bijlage 1 bij deze regels) met datum en nummer: 'inpassingsplan Bredeweg 13 d.d. 27 januari 2017 211x07656' met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- b. er mag alleen worden gebouwd als is verzekerd dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform inpassingsplan met datum en nummer: 'inpassingsplan Bredeweg 13 d.d. 27 januari 2017 211x07656' met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- c. buitenopslag mag dan plaatsvinden als de inpassing wordt uitgevoerd;
- d. 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 bijlage 1 'inpassingsplan met datum en nummer: inpassingsplan Bredeweg 13 d.d. 27 januari 2017 211x07656' onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 2 jaar na de verlening van de eerste omgevingsvergunning voor het bouwen op deze gronden.

7.2 overige zone - dekzandrug

7.2.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - dekzandrug' de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren:

1. het vergraven, egaliseren en ophogen van gronden;
2. het rooien en kappen van bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden, behoudens het oogsten van teelten;
3. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en paden;
4. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verleggen, verruimen en dempen van bestaande waterlopen, sloten, greppels, kolken, oppervlaktewater, oevers, poelen en wielen;
5. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
6. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
7. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen.

b Uitzonderingen

Het onder a vervatte verbod geldt niet voor werken die geen bouwwerk zijn en werkzaamheden:

1. die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
2. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschap' en 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' worden in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd;
3. binnen bouwvlakken;
4. binnen het bestemmingsvlak 'Wonen'
5. die de uitvoering betreffen van een bouwwerk dat voor wat betreft het aspect 'bouwen' is vergund op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

6. die de uitvoering betreffen van het bij het bestemmingsplan opgenomen inpassingsplan 'Landschappelijke inpassing Bredeweg 13 te Geffen' d.d. 27 januari 2017.

c Toelaatbaarheid

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a mag alleen worden verleend als door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden tegemoetgekomen.
2. Bij de afweging als bedoeld als onder a wordt in ieder geval betrokken de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming en/of zone.

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a voor werken en/of werkzaamheden op en/of in gronden die tevens bestemd zijn tot 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' kan alleen worden verleend als tevens, voor zover vereist, een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken die geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden op grond van de artikelen Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog wordt verleend.

7.3 vrijwaringszone - molenbiotoop

7.3.1 Bebouwing

- a. Op de gronden die zijn aangeduid als 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mogen, in voorkomend geval in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, binnen de in de onderstaande tabellen genoemde afstanden geen bouwwerken worden opgericht met een hoogte die in meters ten opzichte van NAP meer bedraagt dan de hoogte die in de tabellen bij de desbetreffende afstand wordt genoemd:

Molen Geffen, Elzendreef, tegenover 36a

Afstand bouw werk - hart molen in meters	Maximale bouw hoogte in meters ten opzichte van NAP
0-100 m	5,0 m
101-110 m	9,0 m
111-120 m	9,1 m
121-130 m	9,2 m
131-140 m	9,4 m
141-150 m	9,5 m
151-160 m	9,6 m
161-170 m	9,8 m
171-180 m	9,9 m
181-190 m	10,0 m
191-200 m	10,2 m
201-210 m	10,3 m
211-220 m	10,4 m
221-230 m	10,6 m
231-240 m	10,7 m
241-250 m	10,8 m
251-260 m	11,0 m
261-270 m	11,1 m

271-280 m	11,2 m
281-290 m	11,4 m
291-300 m	11,5 m
301-310 m	11,6 m
311-320 m	11,8 m
321-330 m	11,9 m
331-340 m	12,0 m
341-350 m	12,2 m
351-360 m	12,3 m
361-370 m	12,4 m
371-380 m	12,6 m
381-390 m	12,7 m
391-400 m	12,8 m
401-410 m	13,0 m
411-20 m	13,1 m
421-430 m	13,2 m
431-440 m	13,4 m
441-450 m	13,5 m
451-460 m	13,6 m
461-470 m	13,8 m
471-480 m	13,9 m
481-490 m	14,0 m
491-500 m	14,2 m

- b. Als de toegestane bouwhoogte ingevolge het bepaalde onder a groter is dan de op grond van de op deze gronden voorkomende bestemmingen toegestane bouwhoogte, dan geldt de laatstgenoemde, lagere bouwhoogte.

7.3.2 Afwijken van de aanduidingsregels

Met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.3.1 mits:

- de vrije windvang en/of het zicht op de molen al is beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en/of het zicht op de molen niet onevenredig verder wordt beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing en/of
- toepassing van het bepaalde in artikel 7.3.1 de belangen van nieuw op te richten bebouwing onevenredig zou schaden.

7.3.3 Advies

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning, wint het bevoegd gezag advies in bij de molenbeheerder.

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 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. Wat onder a staat, 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.

9.2 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 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. Wat onder a staat, 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bredeweg 13 Geffen - 2017.

Bijlagen van de regels

**Bijlage 1 inpassingsplan Bredeweg 13 d.d. 27 januari 2017
211x07656**

**Advies : Landschappelijke inpassing
Bredeweg 13 te Geffen**

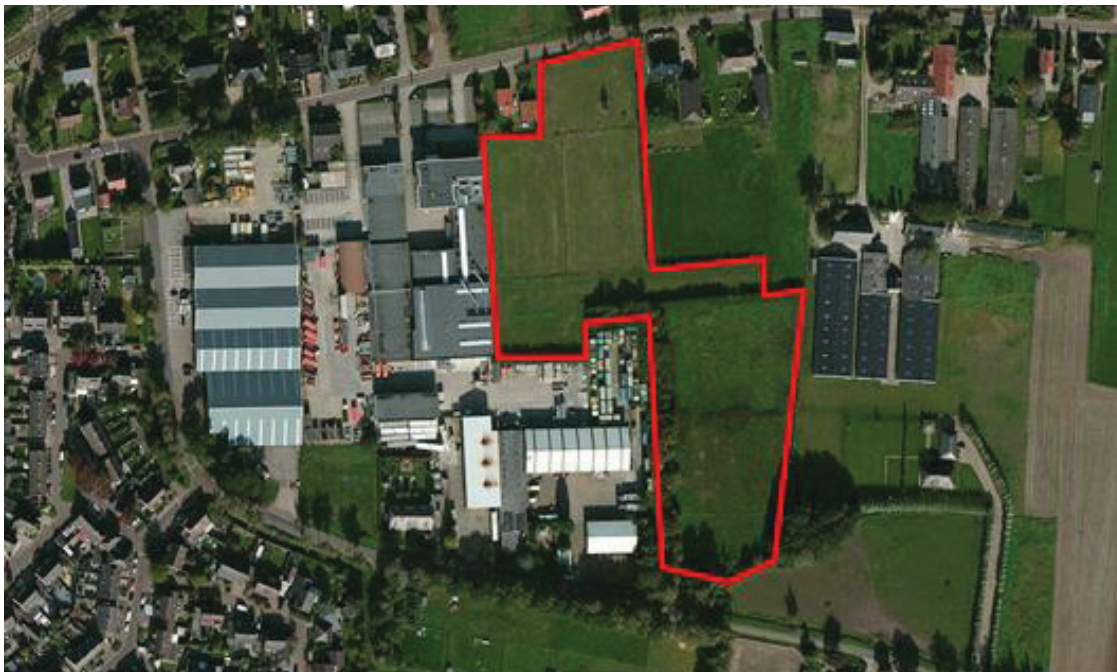
(uitbreiding Van Schijndel Bouwgroep)

Datum : 27 januari 2017
Ter attentie van : Van Schijndel Bouwgroep
Projectnummer : 211x07656
Opgesteld door : R. Tak

Aanleiding en initiatief

Van Schijndel Bouwgroep, gevestigd aan de Bredeweg 13 te Geffen heeft een aanvraag ingediend om een uitbreiding te realiseren. Het huidige bedrijf is ca. 1,8 ha. groot. De aanvraag betreft een uitbreiding van totaal 3.715 m² (gebouw en verharding), waardoor het bedrijf een oppervlakte krijgt van totaal ca. 2,2 ha. De uitbreiding bedraagt ca. 20%. Middels een anterieure overeenkomst is hier medewerking voor verleend van de gemeente Maasdonk. Beide partijen erkennen dat het initiatief alleen mogelijk is als er een ruimtelijke kwaliteitsslag plaatsvindt volgens de visie "Geffen – Oss".

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid¹. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan, doet de ingreep geen afbreuk aan het landschap, of kan zelfs een ruimtelijke meerwaarde betekenen. Hierbij wordt vaak (een diffuus) onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing van een initiatief waaronder hoofdzakelijk de aanleg van (opgaande) erfbeplanting wordt verstaan, en de zogenaamde 'kwaliteitsverbetering'.



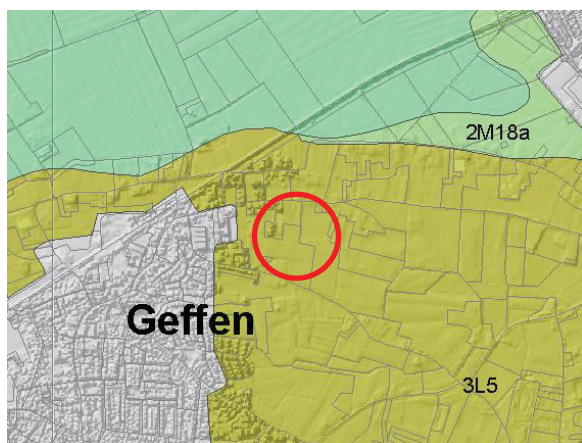
Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader)

¹ artikel 3.1. Verordening ruimte provincie Brabant 2014

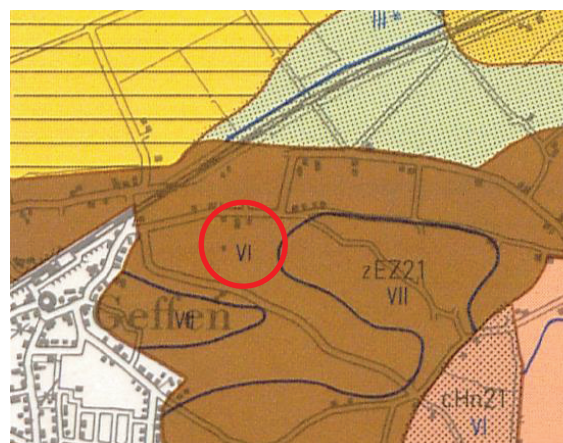
Kenschets landschap

Het plangebied is gelegen op een dekzandrug, ten oosten van de kern Geffen. Dit gebied behoort tot de kamp- en heideontginningen en wordt gekenmerkt door een besloten tot halfopen karakter. Deze gronden zijn van oudsher in gebruik als akkerlanden, omgeven door houtsingels en –wallen.

De dekzandrug is grotendeels bedekt met zogenaamde enkeerdgronden. Dit zijn gronden die door vaak eeuwenlange ophoging met bemeste plaggen hoger liggen dan hun omgeving en de functie hebben als oude akkers (donker bruin op de kaart),. Ze zijn over het algemeen vruchtbaar en goed ontwaterd (GHG 40-80, GLG < 120 – maaiveld).



Uitsnede Geomorfologische kaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Uitsnede Bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Uitsnede hoogtekaart (bron: ahn.nl)



Uitsnede visie "Geffen – Oss"

In de visie "Geffen – Oss" behoort het plangebied tot het deelgebied De Kouwe Noord en is omschreven als een overgangsgebied van de bebouwde kom van het dorp Geffen naar het landelijke gebied. Dit uit zich in een kleinschalig landschap bestaande uit woonhuizen met grote tuinen, paardenweitjes en doorzichten op het omliggende open landschap. De huidige natuurwaarden in het gebied zijn met name gekoppeld aan kleinere landschapselementen, zoals bosschages, lijnvormige beplantingen en poelen.

Richtlijnen voor ontwikkelingen in het deelgebied De Kouwe Noord zoals beschreven in de visie en van toepassing zijn op het plangebied zijn²:

- Het contrast met het omringende open landschap wordt vergroot.
- De verhouding rood – groen is ongeveer gelijk aan 2/3 – 1/3. Groen is in dit geval open weidegrond, zodat de doorzichten op het omringende landschap gegarandeerd zijn.

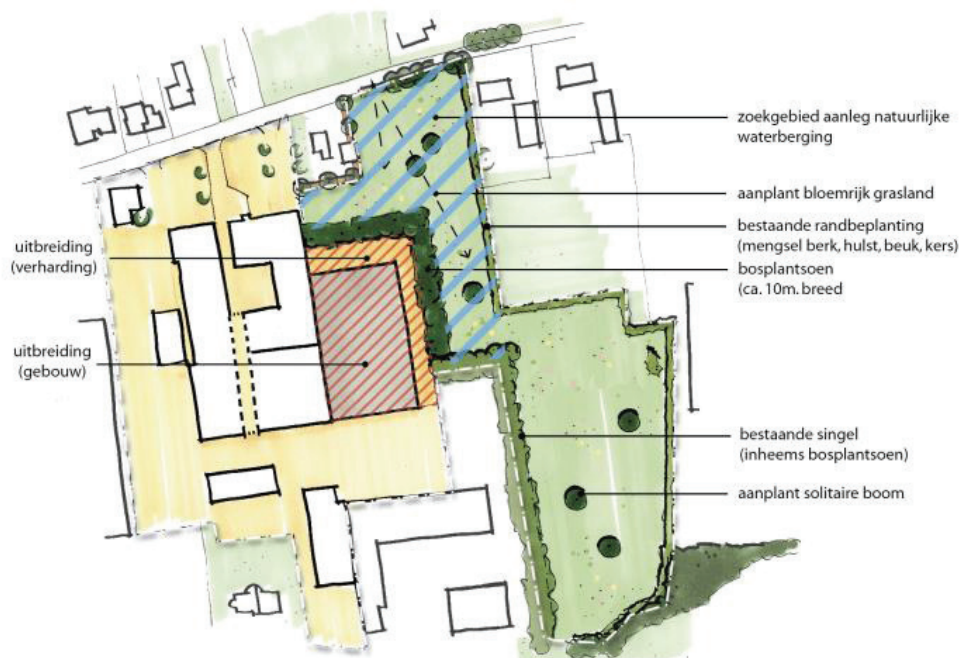
Locatie initiatief

Het terrein aan de Bredeweg 13 bestaat in de huidige situatie uit de bedrijfslocatie van Van Schijndel Bouwgroep en weilanden. De huidige bestemming is Agrarisch met landschappelijke waarden. Deze waarden bestaan uit kleine landschapselementen en de open ruimtes daartussen. Het perceel bestaat uit weilanden en wordt grotendeels omzoomd met houtsingels. Er zijn doorzichten vanaf de Bredeweg en de Leiweg op het open 'binnengebied'.

De bestaande bedrijfsgebouwen zijn grootschalig en bepalend in het straatbeeld. De uitbreiding is gepland ten oosten van de bedrijfsgebouwen, achter het woonkavel van nr. 15, achter de bestaande bebouwing.

Landschappelijke inpassing

De geplande uitbreiding betreft een nieuwe bedrijfshal aan de oostzijde van de bestaande bouw, met een maximale bouwhoogte van 9,9 m. Om de ruimtelijke impact hiervan op het omliggende gebied te beperken en een goede overgang te verzorgen, is een inpassing noodzakelijk. Het is wenselijk om dit in de vorm van een robuuste groene buffer (van ca. 10m. breed) aan te leggen, waardoor de nieuwe bedrijvigheid (grotendeels) aan het zicht wordt onttrokken. Een duidelijke groenstructuur vormt daarnaast ook een duurzame afronding van het bedrijventerrein naar het landelijk gebied. Op onderstaande schets is de gewenste inrichting op hoofdlijnen weergegeven.



Voorstel landschappelijke inpassing (zie bijlage voor schets op schaal)

² visie "Geffen – Oss", 2008.

Kwaliteitsverbetering

Voor de ontwikkeling aan de Bredeweg 13 geldt dat de toekomstige uitbreiding en de kwaliteitsslag zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst van december 2014. De kwaliteitsslag zal deels plaatsvinden door het aanleggen van natuur en landschap op eigen grond en deels door een storting te doen in het gemeentelijk reconstructiefonds voor de visie "Geffen – Oss".

Naast de landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling zullen er kwaliteitsverbeterende maatregelen worden toegepast om te komen tot de vereiste kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsslag zal deels plaatsvinden door het aanleggen van natuur en landschap op eigen grond en deels door een storting te doen in het gemeentelijk reconstructiefonds.

De tegenprestatie bestaat uit de aanleg van bloemrijke graslanden, de aanplant van singelbeplanting en solitaire bomen en de aanleg van een natuurlijke waterberging. Naast de inrichting en het bijkomende beheer wordt de waardedaling van de grond meegenomen die ontstaat bij de afwaardering van de (agrarische) gronden naar een natuurbestemming. In onderstaande tabel is de compensatie uiteengezet (conform normering StiKa).

Kwaliteitsverbetering	Omvang (m²)	Normering ³	Totaal (€)
AANLEG			
- grasland	11.540	€ 16,25 per are	1.875,-
- bosplantsoen (inpassing)	1.134	€ 1,58 per m²	1.792,-
- solitair	6 stuks	€ 60,62 per stuk	364,-
- waterberging	405 /162m³	€ 5,4- per m³	875,-
subtotaal	13.079		4.906,-
BEHEER			
- grasland	11.540	€ 100,- per jaar (1x maaien)	1.000,-
- bloemrijke rand R1	5 X 500 m	€ 8,42 per are /jaar	2.100,-
- bossingel (inpassing)	1.134	€ 7,19 per are, per jaar	815,-
- bossingel bestaand)	2.390	€ 7,19 per are, per jaar	1.710,-
- solitair	6 stuk	€ 61,19,- per stuk per jaar	200,-
- waterberging	405/1 stuk		612,-
subtotaal			6.437,-
WAARDEDALING			
- agrarisch naar natuur	14.335	5,5,- ⁴	78.842,-
Extra maatregelen			9.815,-
Wordt door een landschaps-architect nader uitgewerkt bij in dienen omgevingsvergunning			
Totaal			€ 100.000,-

³ Beheer voor een periode van 10 jaar.

⁴ Waardedaling van € 6,5 (agrarisch) naar €1,- (natuur).

In totaal zal er, afgaande op de bepaalde waardestijging uit de anterieure overeenkomst, ruimschoots worden geïnvesteerd om geheel te voldoen aan de gevraagde compensatieopgave.

Tegenprestatie

De landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbeterende maatregelen bestaan uit:

1. De nieuwe uitbreiding zal door de aanplant van een los inheems bosplantsoen (met een breedte van ca. 10 m) met boomvormers worden ingepast, welke vanaf de straatkant voor een voldoende afscherming zal zorgen. De soortensamenstelling is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied. Gekozen is voor een landschappelijk bosplantsoen met bladverliezende inheemse soorten en boomvormers. Als basis worden boomvormers aangeplant die passen bij het karakter van het buitengebied, te weten de hazelaar en de haagbeuk. In het bosplantsoen worden eenstijlige meidoorn en rode kornoelje gemengd met sleedoorn, kardinaalsmuts en veldesdoorn. Heesters zullen worden aangeplant in groepen van 3-6, boomvormers zullen verspreid over het plant vak aangebracht worden;
Het eindbeeld is een gevarieerd bosplantsoen welke de uitbreiding gedeeltelijk aan het zicht zal onttrekken. De gekozen beplanting krijgt de mogelijkheid uit te groeien tot een behoorlijke omvang. Deze groene buffer zal uiteindelijk een hoogte bereiken van 4 – 4,5 m, met boomvormers als uitschieters (15- 20 m). Dit zal een vrij natuurlijk beeld geven.
De buffer sluit aan op de reeds aanwezige singel langs de zuidzijde, waardoor er een eenduidig beeld ontstaat.
2. Aanleg bloemrijk grasland met solitaire bomen in het zuidelijke gedeelte: het huidige weiland krijgt een nieuwe bestemming als grasland (extensieve beweiding en beheer) met verspreide solitaire bomen(voorgesteld sortiment: eik, es, beuk, berk);
3. De waterberging die noodzakelijk is ten compensatie van de uitbreiding zou op een natuurlijke wijze kunnen plaatsvinden door een lichte afgraving van de bovenlaag.
De toename van verhard oppervlak als gevolg van de nieuwe ontwikkeling is 3.715 m². Gezien de gevoeligheid nabij het centrum dient hiervoor een waterberging aangelegd te worden van circa 228 m³. De inschatting is dat op basis van de verwachte GHG van ca. 40-60 cm beneden maaiveld, de berging hierboven aangelegd dient te worden. Afhankelijk van de infiltratiesnelheid (nog onbekend) moet duidelijk worden of er uitgegaan moet worden van leegloop met gedeeltelijke infiltratie. Een leegloop kan mogelijk naar het zuiden aangelegd worden (bovengronds laten afstromen).
Het toevoegen van een retentie- element is niet alleen een landschappelijke kwaliteit, maar kan ook een ecologische meerwaarde betekenen, mits de inrichting hierop is afgestemd. Hiervoor is het belangrijk gebruik te maken van flauwe taluds, oeverbeplanting mogelijk te maken en het geheel uit te rasteren. Een gedetailleerde invulling met exacte maatvoering voor diepte en opbouw kan gemaakt worden na een nadere afstemming over de te bergen hoeveelheid water en de gewenste natuurwaarden. Aanbevelingen hiervoor zijn een onderhoudsvriendelijk aanleg (bij voorkeur droogvallend en een flauw talud) en veiligheidsmaatregelen (utrasteren). In overleg met de het waterschap kan een keuze worden gemaakt voor het meest geschikte ontwerp. In de schets is hiervoor een benadering gegeven.
4. Omzetting bestaande randbeplanting naar natuurbestemming.

Conclusie

Met de voorgestelde inrichtingsmaatregelen kan de inpassing en kwaliteitsslag ten behoeve van de uitbreiding aan de Bredeweg 13 worden ingevuld. De maatregelen passen binnen de richtlijnen van de visie “Geffen – Oss” en leveren daarnaast een bijdrage aan de natuurwaarden van het gebied. Door de waterberging op een natuurlijke manier vorm te geven kan ook hier een ecologische meerwaarde worden behaald.



Bijlage 2 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten

Als rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten worden aangemerkt de volgende beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten:

	rubriek	aan-huis-gebonden activiteiten
1	Individuele praktijk voor medische en paramedische dienstverlening	- huisartsenij, - psychologie, - psychiatrie, - fysiotherapie en bewegingsleer, - voedingsleer en voedingsadvies, - mondhygiëne, - tandheelkunde, - logopedie, - orthopedagogie, - verloskunde, - alternatieve geneeswijze, - diergeneeskunde
2	Individuele praktijk voor zakelijke dienstverlening	- notaris, - advocaat, deurwaarder en juridisch adviseur, - accountant en belastingconsulent, - assurantie- en verzekeringsbemiddeling, - exploitatie en handel in onroerende zaken, - hypotheekadviseur en financieel adviseur - tolk/vertaler
3	Vervaardiging en kunstnijverheid in de vorm van een eenmansbedrijf	- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf - hoedenmaker - (muziek)instrumentenmaker - kaarsenmaker - lijstenmaker - vervaardiging munten - vervaardiging sieraden - kunstschilder (met atelier) - fotograaf
4	Individuele praktijk op gebied van advies, ontwerp en onderzoek	- reclame ontwerp - grafisch ontwerp - architectonisch ontwerp - stedenbouwkundig ontwerp - tuin- en landschapsontworp - computerservice en informatietechnologie - maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
5	Kantoor- en opslagfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend	- kantoor-, stallings- en opslagfunctie voor schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, klussenbedrijf, bestratingsbedrijf, loodgieter, electriciën, metselaar, glazenwasser (een en ander zonder bewerking of verwerking van stoffen, voorwerpen of materialen) - kantoor-, stallings- en opslagfunctie voor een groothandelsbedrijf en voor internetverkoop (mits zonder klantcontact aan huis)
6	Eenmans-reparatie-/verhuurbedrijf	- uurwerkreparatiebedrijf - goud- en zilverwerkreparatiebedrijf - reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's/tv's/digitale apparatuur) - reparatie van muziekinstrumenten

7	Overige dienstverlening in de vorm van eenmansbedrijven	- kappersbedrijf (met niet meer dan één kappersstoel) - schoonheidsspecialist - manicure - pedicure - hondentrimmer - taxi-/koeriersbedrijf (alleen eigen rijder, ten hoogste één auto) - begrafenisonderneming (niet zijnde een mortuarium) - decorateur - privé-docenten (zoals remedial teachers en individuele muziek-, spraak- en taallessen).
Uitsluitingen. Tot de onder punt 1 tot en met 7 bedoelde rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten worden in ieder geval niet gerekend:		- groepsmatige activiteiten, dat wil zeggen het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk - buitenopslag, dat wil zeggen opslag van goederen buiten gebouwen - opslag van brandgevaarlijke en explosiegevaarlijke stoffen - reparatiebedrijven voor gemotoriseerde voertuigen - detailhandel

Bijlage 3 Bedrijvenlijst

SBI-2008	nr	OMSCHRIJVING	categorie
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
101	2	- vetsmelterijen	5.2
101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	3.2
101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. ≤ 1000 m²	3.1
101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. ≤ 200 m²	3.1
101, 102	7	- loonslachterijen	3.1
108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	3.1
102	0	Visverwerkingsbedrijven:	
102	1	- drogen	5.2
102	2	- conserveren	4.1
102	3	- roken	4.2
102	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1000 m²	4.2
102	5	- verwerken anderszins: p.o. ≤ 1000 m²	3.2
102	6	- verwerken anderszins: p.o. ≤ 300 m²	3.1
1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:	
1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	4.2
1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	3.1
1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1032, 1039	1	- jam	3.2
1032, 1039	2	- groente algemeen	3.2
1032, 1039	3	- met koolsoorten	3.2
1032, 1039	4	- met drogerijen	4.2
1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
104101	2	- p.c. ≥ 250.000 t/j	4.2
104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
104102	2	- p.c. ≥ 250.000 t/j	4.2
1042	0	Margarinefabrieken:	
1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1042	2	- p.c. ≥ 250.000 t/j	4.2
1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1051	1	- gedroogde produkten, p.c. ≥ 1,5 t/u	5.1

1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. ≥ 20 t/u	5.1
1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. ≥ 55.000 t/j	4.2
1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	4.2
1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	3.2
1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. ≤ 200 m ²	2
1061	0	Meelfabrieken:	
1061	1	- p.c. ≥ 500 t/u	4.2
1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1
1061		Grutterswarenfabrieken	4.1
1062	0	Zetmeelfabrieken:	
1062	1	- p.c. < 10 t/u	4.1
1062	2	- p.c. ≥ 10 t/u	4.2
1091	0	Veevoerfabrieken:	
1091	1	- destructiebedrijven	5.2
1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	5.2
1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2
1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. ≥ 10 t/u water	5.2
1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
1091	6	- mengvoeder, p.c. ≥ 100 t/u	4.2
1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/w week, bij gebruik van charge-ovens	2
1071	2	- v.c. ≥ 7500 kg meel/w week	3.2
1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1081	0	Suikerfabrieken:	
1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	5.1
1081	2	- v.c. ≥ 2.500 t/j	5.3
10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m ²	5.1
10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	3.2
10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. ≤ 200 m ²	2
10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2
10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	3.2
10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. ≤ 200 m ²	2
1073		Deegwarenfabrieken	3.1
1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1083	1	- koffiebranderijen	5.1
1083	2	- theepakkerijen	3.2
108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1

1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:	
1089	1	- zonder poederdrogen	3.2
1089	2	- met poederdrogen	4.2
1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1
110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2
110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	4.1
110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	4.2
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1105		Bierbrouwerijen	4.2
1106		Mouterijen	4.2
1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
12	-		
12	-	VERWERKING VAN TABAK	
120		Tabakverwerkende industrie	4.1
13	-		
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
132	0	Weven van textiel:	
132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2
132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2
133		Textielveredelingsbedrijven	3.1
139		Vervaardiging van textielwaren	3.1
1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
14	-		
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
141		Vervaardiging kleding van leer	3.1
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	-		
15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)	
151, 152		Lederfabrieken	4.2
151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
152		Schoenenfabrieken	3.1
	-		
16	-	HOUTINDUSTRIËN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
16101		Houtzagerijen	3.2
16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	

16102	1	- met creosootolie	4.1
16102	2	- met zoutoplossingen	3.1
1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	3.1
17	-		
17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
1711		Vervaardiging van pulp	4.1
1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1
1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1
1712	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2
172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
17212	0	Golfkartonfabrieken:	
17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2
17212	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1
58	-		
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2
1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
1814	A	Grafische afwerking	1
1814	B	Binderijen	2
1813		Grafische reproductie en zetten	2
1814		Overige grafische activiteiten	2
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
22	-		
22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
221101		Rubberbandenfabrieken	4.2
221102	0	Loopvlakvernieuwingbedrijven:	
221102	1	- vloeropp. < 100 m²	3.1
221102	2	- vloeropp. >= 100 m²	4.1
2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
222	1	- zonder fenolharsen	4.1
222	2	- met fenolharsen	4.2
222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
23	-		
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
231	0	Glasfabrieken:	

231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
231	3	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	4.2
231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	5.1
231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1
232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1
233	B	Dakpannenfabrieken	4.1
2351	0	Cementfabrieken:	
2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	5.1
2351	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5.3
235201	0	Kalkfabrieken:	
235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5.1
235202	0	Gipsfabrieken:	
235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5.1
23611	0	Betonwafelfabrieken:	
23611	1	- zonder persen, trilltafels en bekistingtrille	4.1
23611	2	- met persen, trilltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
23611	3	- met persen, trilltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	5.2
23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2
23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:	
2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	3.2
2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	4.2
2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	
2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	3.2
2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	4.2
237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	3.2
237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	3.1
237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2
237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	5.2
2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2399	A1	- p.c. < 100 t/u	4.2

2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	5.1
2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
2399	B2	- overige isolatiematerialen	4.1
2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2
2399	D0	Asfaltcentrales: p.c. < 100 ton/uur	4.1
2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2
25	-		
25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
251, 331	0	Constructiewerkplaatsen	
251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2
251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	3.1
251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m²	4.1
251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m²	4.2
2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouw bedrijven:	
2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m²	4.2
2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m²	5.1
2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m²	3.1
2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2561, 3311	1	- algemeen	3.2
2561, 3311	10	- stralen	4.1
2561, 3311	11	- metaalharderen	3.2
2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2
2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	3.2
2561, 3311	3	- thermisch verzinken	3.2
2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	3.2
2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	3.2
2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2561, 3311	8	- emaileren	3.2
2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inbandig, p.o. <200m²	3.1
259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m²	4.1
259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m²	5.1
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inbandig, p.o. <200 m²	3.1

27, 28, 33	-		
27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m²	3.2
27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m²	4.1
28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
26, 28, 33	-		
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
26, 27, 33	-		
26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.	
261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1
2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
29	-		
29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	
291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
291	1	- p.o. < 10.000 m²	4.1
291	2	- p.o. >= 10.000 m²	4.2
29201		Carrosseriefabrieken	4.1
29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
30	-		
30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)	
301, 3315	0	Scheepsbouw - en reparatiebedrijven:	
301, 3315	1	- houten schepen	3.1
301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2
301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	4.1
301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	5.1
3831		Scheepssloperijen	5.2
302, 317	0	Wagonbouw - en spoorwegwerkplaatsen:	
302, 317	1	- algemeen	3.2
302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1
303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	5.3
309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	3.2
3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
31	-		
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	

310	1	Meubelfabrieken	3.2
9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	1
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
323		Sportartikelenfabrieken	3.1
324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
32991		Sociale werkvoorziening	2
32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
41, 42, 43	-		
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
41, 42, 43	0	Bouw bedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.2
41, 42, 43	1	- bouw bedrijven algemeen: b.o. ≤ 2.000 m²	3.1
41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	3.1
41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	2
45, 47	-		
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	3.2
45204	A	Autoplaatuwerkerijen	3.2
45204	B	Autobeklederijen	1
45204	C	Autosputinrichtingen	3.1
45205		Autowasserijen	2
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
473	0	Benzineservisestations:	
473	1	- met lpg > 1000 m³/jr	4.1
473	2	- met lpg < 1000 m³/jr	3.1
46	-		
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
4621	0	Grth in akkerbouw produkten en veevoeders	3.1
4621	1	Grth in akkerbouw produkten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2
4622		Grth in bloemen en planten	2
4623		Grth in levende dieren	3.2
4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijssoliën	3.1
4634		Grth in dranken	2
4635		Grth in tabaksprodukten	2
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2

464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
46711	2	- kolenterminal, opslag opp. $\geq 2.000 \text{ m}^2$	5.1
46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
46712	1	- vloeistoffen, o.c. $< 100.000 \text{ m}^3$	4.1
46712	2	- vloeistoffen, o.c. $\geq 100.000 \text{ m}^3$	5.1
46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	4.2
46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3.2
46721	0	Grth in metaalertsen:	
46721	1	- opslag opp. $< 2.000 \text{ m}^2$	4.2
46721	2	- opslag opp. $\geq 2.000 \text{ m}^2$	5.2
46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	3.2
4673	0	Grth in hout en bouw materialen:	
4673	1	- algemeen: b.o. $> 2000 \text{ m}^2$	3.1
4673	2	- algemeen: b.o. $\leq 2000 \text{ m}^2$	2
46735	4	zand en grind:	
46735	5	- algemeen: b.o. $> 200 \text{ m}^2$	3.2
46735	6	- algemeen: b.o. $\leq 200 \text{ m}^2$	2
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verw armingsapparatuur:	
4674	1	- algemeen: b.o. $> 2.000 \text{ m}^2$	3.1
4674	2	- algemeen: b.o. $\leq 2.000 \text{ m}^2$	2
46751		Grth in chemische produkten	3.2
4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
4677	0	Autosloperijen: b.o. $> 1000 \text{ m}^2$	3.2
4677	1	- autosloperijen: b.o. $\leq 1000 \text{ m}^2$	3.1
4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. $> 1000 \text{ m}^2$	3.2
4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. $\leq 1000 \text{ m}^2$	3.1
466	0	Grth in machines en apparaten:	
466	1	- machines voor de bouw nijverheid	3.2
466	2	- overige	3.1
466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
47	-		
47	-	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	-		
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
553, 552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	3.1
49	-		
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
531, 532		Post- en koeriersdiensten	2

77	-		
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
62	-		
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
58, 63	B	Datacentra	2
72	-		
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1

Gebruikte afkortingen en symbolen:

De volgende afkortingen en symbolen worden in de tabellen gebruikt:

- niet van toepassing of niet relevant
- < kleiner dan
- > groter
- = gelijk aan
- cat. categorie
- e.d. en dergelijke
- incl. inclusief
- kl. klasse
- n.e.g. niet elders genoemd
- o.c. opslagcapaciteit
- p.c. productiecapaciteit
- p.o. productieoppervlak
- b.o. bedrijfsoppervlak
- v.c. verwerkingscapaciteit
- u uur
- d dag
- w week
- j jaar
- B bodemverontreiniging
- C continu
- D divers
- L luchtverontreiniging

- Z zonering op basis van de Wet geluidhinder
- R risico (besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
- V vuurwerkbesluit van toepassing

Uitsluitingen.

Tot de onder punt 1 tot en met 7 bedoelde rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten worden in ieder geval niet gerekend:- groepsmatige activiteiten, dat wil zeggen het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk

- buitenopslag, dat wil zeggen opslag van goederen buiten gebouwen
- opslag van brandgevaarlijke en explosiegevaarlijke stoffen
- reparatiebedrijven voor gemotoriseerde voertuigen
- detailhandel

