## Inhoudsopgave


**HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 9**

**ARTIKEL 1 BEGRIPPEN 9**
**ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN 19**

**HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGEN 20**

**ARTIKEL 3 AGRARISCH 20**
**3.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING 20**
**3.2 BOUWREGELS 20**
3.2.1 GEBOUWEN 20
3.2.2 BOUWWERKEN GEEN GEBOUWEN ZIJNDE 20
**3.3. AFWIJKING VAN DE BOUWREGELS 20**
**3.4 OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET UITVOEREN VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN GEEN BOUWWERKZAAMHEDEN ZIJNDE 21**
3.4.1 WERKEN EN WERKZAAMHEDEN 21
3.4.2 UITZONDERINGEN 21
3.4.3 TOELAATBAARHEID 21
**3.5 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID 22**
3.5.1 VORMVERANDERING BESTEMMINGSVLAK 'AGRARISCH – AGRARISCH BEDRIJF' 22
3.5.2 VERGROTING BESTEMMINGSVLAK "AGRARISCH-AGRARISCH BEDRIJF" 22

**ARTIKEL 4 AGRARISCH-AGRARISCH BEDRIJF 23**

**4.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING 23**
**4.2 BOUWREGELS 23**
4.2.1 ALGEMEEN 23
4.2.2 BEDRIJFSGEBOUWEN 24
4.2.3 BEDRIJFSWONINGEN 24
4.2.4 BIJBEHORENDE BOUWWERKEN BIJ BEDRIJFSWONINGEN 24
4.2.5 BOUWWERKEN,GEEN GEBOUWEN ZIJNDE 25
**4.3 AFWIJKING VAN DE BOUWREGELS 25**
**4.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS 25**
4.4.1 GEBRUIK VOOR ONDERGESCHIKT AAN HUIS GEBONDEN BEROEP 26
**4.5 AFWIJKING VAN DE GEBRUIKSREGELS 26**
4.5.1 VERBREDE LANDBOUW EN NEVENACTIVITEITEN 26
4.5.2 BED AND BREAKFAST 27
4.5.3 MANTELZORG 27
**4.6 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID 28**
4.6.1 VORMVERANDERING BESTEMMINGSVLAK 'AGRARISCH – AGRARISCH BEDRIJF' 28
4.6.2 BESTEMMING "WONEN" 28
4.6.3 BESTEMMING "BEDRIJF-AGRARISCH LOONBEDRIJF" EN "BEDRIJF-AGRARISCH VERWANT" 29
4.6.4 BESTEMMING "AGRARISCH-AGRARISCH BEDRIJF" MET DE AANDUIDING "IV" 30

**ARTIKEL 5 AGRARISCH MET WAARDEN 32**

**5.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING 32**
**5.2 BOUWREGELS 32**
**5.3. AFWIJKING VAN DE BOUWREGELS 32**
**5.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS 32**

**5.5 OMGEVINGSVERGUNNING VOOR DE UITVOERING VAN WERKEN OF WERKZAAMHEDEN GEEN BOUWWERKEN ZIJNDE** 32
5.5.1 WERKEN EN WERKZAAMHEDEN 33
5.5.2 UITZONDERINGEN 33
5.5.3 TOELAATBAARHEID 33
**5.6 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID** 33
5.6.1 VORMVERANDERING BESTEMMINGSVLAK 'AGRARISCH – AGRARISCH BEDRIJF' 33
5.6.2 VERGROTING BESTEMMINGSVLAK "AGRARISCH-AGRARISCH BEDRIJF" 34
5.6.3 WIJZIGING NAAR NATUUR 34

**ARTIKEL 6 BEDRIJF** 35

**6.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING** 35
6.1.2 STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN 35
**6.2 BOUWREGELS** 35
6.2.1 ALGEMEEN 35
6.2.2 BEDRIJFSGEBOUWEN 36
6.2.3 BEDRIJFSWONINGEN 36
6.2.4 BIJBEHORENDE BOUWWERKEN BIJ BEDRIJFSWONINGEN 36
6.2.5 BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE 36
**6.3 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS** 37
6.3.1 GEBRUIK VOOR ONDERGESCHIKT AAN HUIS GEBONDEN BEROEP 37
**6.4 AFWIJKING VAN DE GEBRUIKSREGELS** 37
6.4.1 FUNCTIEWIJZIGING 37
6.4.2 MANTELZORG 38
**6.5 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID** 38
6.5.1 VESTIGING BESTEMMINGSVLAK 'AGRARISCH – AGRARISCH BEDRIJF' 38
6.5.2 BESTEMMING "WONEN" 39

**ARTIKEL 7 BOS** 42

**7.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING** 42
**7.2 BOUWREGELS** 42
7.2.1 BOUWWERKEN,GEEN GEBOUWEN ZIJNDE 42
**7.3 OMGEVINGSVERGUNNING VOOR DE UITVOERING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN GEEN BOUWWERKZAAMHEDEN ZIJNDE** 42
7.3.1 WERKEN EN WERKZAAMHEDEN 42
7.3.2 UITZONDERINGEN 42
7.3.3 TOELAATBAARHEID 43

**ARTIKEL 8 GROEN-LANDSCHAPSELEMENT** 44

**8.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING** 44
**8.2 BOUWREGELS** 44
**8.3 OMGEVINGSVERGUNNING VOOR DE UITVOERING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN GEEN BOUWWERKZAAMHEDEN ZIJNDE** 44
8.3.1 WERKEN EN WERKZAAMHEDEN 44
8.3.2 UITZONDERINGEN 44
8.3.3 TOELAATBAARHEID 44

**ARTIKEL 9 VERKEER** 45

**9.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING** 45
**9.2 BOUWREGELS** 45
**9.3 OMGEVINGSVERGUNNING VOOR DE UITVOERING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN GEEN BOUWWERKZAAMHEDEN ZIJNDE** 45

9.3.1 WERKEN EN WERKZAAMHEDEN 45
9.3.2 UITZONDERINGEN 45
9.3.3 TOELAATBAARHEID 46

**ARTIKEL 10 WATER 47**

**10.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING 47**
**10.2 BOUWREGELS 47**
10.2.1 GEBOUWEN 47
10.2.2 BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE 47
**10.3 AFWIJKING VAN DE BOUWREGELS 47**
**10.3.1 ALGEMEEN 47**
**10.4 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID 48**
10.4.1 WIJZIGING NAAR NATUUR 48

**ARTIKEL 11 WONEN 49**

**11.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING 49**
**11.2 BOUWREGELS 49**
11.2.1 ALGEMEEN 49
11.2.2 WONINGEN 49
11.2.3 BIJBEHORENDE BOUWWERKEN BIJ WONINGEN 50
11.2.4 BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE 50
**11.3 AFWIJKING VAN DE BOUWREGELS 50**
**11.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS 51**
11.4.1 GEBRUIK VOOR ONDERGESCHIKT AAN HUIS GEBONDEN BEROEP 51
**11.5 AFWIJKING VAN DE GEBRUIKSREGELS 52**
11.5.1 BED AND BREAKFAST 52
11.5.2 MANTELZORG 52
**11.6 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID 53**
11.6.1 SPLITSING 53
11.6.2 BESTEMMING "BEDRIJF-AGRARISCH LOONBEDRIJF"EN "BEDRIJF-AGRARISCH VERWANT" 53
11.6.3 VESTIGING BESTEMMINGSVLAK 'AGRARISCH – AGRARISCH BEDRIJF' 54

**ARTIKEL 12 DUBBELBESTEMMINGEN 55**

**LEIDING-LEIDINGSTROOK 55**
**12.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING 55**
**12.2 BOUWREGELS 55**
**12.3 AFWIJKING VAN DE BOUWREGELS 55**
**12.4 AANLEGVERGUNNING 55**
12.4.1 WERKEN EN WERKZAAMHEDEN 55
12.4.2 UITZONDERINGEN 56
12.4.3 TOELAATBAARHEID 56

**ARTIKEL 13 WAARDE-ARCHEOLOGIE I,II EN III 57**

**13.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING 57**
**13.2 BOUWREGELS 57**
**13.3 AFWIJKING BOUWREGELS 57**
**13.4 OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET UITVOEREN VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN GEEN BOUWWERKZAAMHEDEN ZIJNDE 58**
13.4.1 WERKEN EN WERKZAAMHEDEN 58
13.4.2 UITZONDERINGEN 58
13.4.3 TOELAATBAARHEID 58

**ARTIKEL 14 WAARDE-CULTUURHISTORIE** 60

**14.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING** 60
**14.2 BOUWREGELS** 60
**14.3 AFWIJKING BOUWREGELS** 60
**14.4 OMGEVINGSVERGUNNING VOOR DE UITVOERING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN GEEN BOUWWERKZAAMHEDEN ZIJNDE** 60
14.4.1 WERKEN EN WERKZAAMHEDEN 61
14.4.2 UITZONDERINGEN 61
14.4.3 TOELAATBAARHEID 61

**ARTIKEL 15 WAARDE-ECOLOGIE** 62

**15.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING** 62
**15.2 BOUWREGELS** 62
15.2.1 ALGEMEEN 62
15.2.2 ONDERGRONDS BOUWEN 62
**15.3 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS** 62
15.3.1 STRIJDIG GEBRUIK 62
**15.4 OMGEVINGSVERGUNNING VOOR DE UITVOERING VAN WERKZAAMHEDEN GEEN BOUWWERKZAAMHEDEN ZIJNDE** 63
15.4.1 WERKEN EN WERKZAAMHEDEN 63
15.4.2 UITZONDERINGEN 63
15.4.3 TOELAATBAARHEID 63

**ARTIKEL 16 ANTI-DUBBELTELREGEL** 64

**ARTIKEL 17 ALGEMENE BOUWREGELS** 65

**17.1 BESTAANDE AFWIJKENDE MAATVOERING** 65
**17.2 ONDERGRONDS BOUWEN** 65

**ARTIKEL 18 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS** 66

**18.1 STRIJDIG GEBRUIK** 66

**ARTIKEL 19 ALGEMENE BEPALINGEN OVER HET VERLENEN VAN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET UITVOEREN VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN GEEN BOUWWERKZAAMHEDEN ZIJNDE** 67

**19.1 WERKEN/WERKZAAMHEDEN NABIJ MONUMENTALE EN BEELDBEPALENDE BOMEN** 67
19.1.1 VERBOD 67
19.1.2 BUITEN TOEPASSING VERKLARING 67
19.1.3 TOELAATBAARHEID 67

**ARTIKEL 20 ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS** 68

**ARTIKEL 21 ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS** 69

**ARTIKEL 22 ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS** 70

**ARTIKEL 23** 71

**23.1 OVERGANGSRECHT BOUWWERKEN** 71
**23.2 OVERGANGSRECHT GEBRUIK** 71

**ARTIKEL 24 SLOTREGEL** 72

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Landbouwontwikkelingsgebied Ulicoten van de gemeente Baarle-Nassau

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0879.BPLOGUlicoten-CV01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 AAB

Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen

1.4 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

beroep:

De uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch, consumentenverzorgend of hiermee gelijk te stellen terrein, dat door zijn beperkte omvang in een woning en bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

bedrijf:

een bedrijf of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk dat door zijn beperkte omvang in een woning en bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- of Vergunningenbesluit milieubeheer geldt, danwel voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteite die door hun beperkte omvang in een woning en bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend

1.5 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.

1.6 aardkundige waarden

waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologisceh verschijnselen en processen danwel anderszins vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem, van algemeen belang zijn vanuit aardkundig oogpunt

1.7 achtererf

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw

1.8 afhankelijke woonruimte

een (gedeelte van een) bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de (bedrijfs)woning en dient voor de huisvesting van een gedeelte van een huishouden uit een oogpunt van mantelzorg.

1.9 agrarisch bedrijf, algemeen

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

1.10 agrarisch bedrijf, grondgebonden

een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt

1.11 agrarisch bedrijf, niet-grondgebonden

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

1.12 agrarisch bedrijf, overig niet-grondgebonden

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of een glastuinbouwbedrijf

1.13 agrarisch bedrijf, nieuwvestiging

projectie van een al dan niet gekoppeld agrarisch bouwblok op een locatie die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een zelfstandig bouwblok

1.21 agrarisch bedrijf, omschakeling

geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar de andere agrarische bedrijfsvorm danwel het overstappen van een niet-agrarisch gebruik naar een agrarische bedrijfsvorm

1.14 agrarisch bedrijf, hervestiging

verplaatsen van een bestaand agrarisch bedrijf van het ene agrarisch bouwblok naar het andere agrarisch bouwblok, waar de agrarische activiteiten zijn gestaakt

1.15 agrarisch bedrijf vormverandering:

wijziging van de begrenzing van een bouwblok zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte

1.16 agrarisch bedrijfsgebouw

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

1.17 agrarisch dienstverlenend bedrijf

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven.

1.18 agrarisch loonwerkbedrijf

een bedrijf dat voornamelijk met behulp van landbouwwerktuigen diensten verleent aan, dan wel composteert en/of mest opslaat ten behoeve van (hoofdzakelijk), agrarische bedrijven.

1.19 Agrarisch technisch hulpbedrijf:

Bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten waarbij gemachamiseerd loonwerk ten behoove van land-, tuin-, bos-, of natuurbouw wordt verricht of

waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, tuin-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking

1.20 agrarische bedrijfswoning

een woning, krachtens het plan toegestaan binnen een agrarisch bouwblok, en kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is.

1.21 archeologisch deskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek, in het bezit van een opgravingsbevoegdheid.

1.22 archeologisch monument

een terrein zoals bedoeld in artikel 1 onder c van de Monumentenwet.

1.23 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.24 archeologische waarden

waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodaniog van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen

1.25 bebouwing

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

1.26 bebouwingsgrens

de als zodanig aangegeven lijn, welke door een gebouw of een complex van gebouwen niet mag worden overschreden.

1.27 bebouwingspercentage

een aangegeven percentage, dat de grootte van (het deel van) een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.28 bedrijf

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

1.29 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.30 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van die wordt gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.31 bedrijfswoning/dienstwoning

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

1.32 begane grondlaag

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

1.48 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.33 bestaande situatie

t.a.v. bouwwerken:

een bouwwerk, dat:

a. op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan legaal bestaat of in uitvoering is;
b. na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de bouwaanvraag voor dat tijdstip is ingediend.

t.a.v. gebruik:

het legaal gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.34 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.35 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.36 bouwblok:

Aaneengesloten terrain, waarbinnen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningenten behoeve van eenzelfde bestemming worden geconcentreerd

1.37 bouwen

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

1.38 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.39 bouwlaag

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

1.40 bouwperceel

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

1.41 bouwvlak

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

1.42 bouwwerk

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

1.43 brutovloeroppervlak

de vloeroppervlakte van een ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een bouwwerk gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

1.44 cultuurhistorische waarde

waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdende met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de hiostorische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische warden

1.45 cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

de als zodanig aangeduide waarden opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), alsmede gemeentelijke- en rijksmonumenten en de in bestemmingsplannen aangeduide beeldbepalende panden;

**1.67** **dagrecreatie**

bedrijfsmatige uitoefening van diensten op het gebied van recreatie, sport-, educatie of cultuur welke geheel of in overwegende mate in de open lucht worden aangeboden, met de daarbij behorende voorzieningen

1.46 dak

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

1.47 detailhandel

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

1.48 detailhandel(bedrijf)

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

1.49 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en woninginrichting waaronder meubels;

1.50 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

bedrijfsmatige activiteiten gericht op dienstverlening aan het publiek, zoals een zorgboederij, kinderopvang, medische zorg, groepspraktijk, adviesbureau, automatiseringsbedrijf

1.51 diepploegen

het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel met een diepte van minimaal 50 centimeter (gemeten vanaf het peil) ten behoeve van agrarisch gebruik;

1.52 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.53 ecologische hoofdstructuur:

samenhangend network van natuurgebieden van national en international belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden

1.54 ecologische verbindingszine:

bij dit bestemmingsplan aangeduid langgereket gebied waarbinnen verbindende landschapselemeneten zijn of worden gerealiseerd

1.55 ecologische waarden en kernmerken

aanwezige en potentiële warden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschappstructuur en de belevingswaarde

1.56 erf

het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en voor zover dit plan een dergelijke inrichting niet verbiedt

1.57 erfbeplanting

afschermende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een agrarisch bedrijf, een niet-agrarisch bedrijf of een woning.

1.58 extensieve recreatie

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

1.59 functie

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

1.60 gebouw

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

1.61 hoofdfunctie

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

1.62 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn ligging, constructie, afmetingen en/of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.63 houtteelt

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de melding- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet.

1.64 hydrologische waarden

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

1.65 intensief veehouderijbedrijf

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rindveemesterij, vrakens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten-, of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, almede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen, met uitzondering van grondgebonden melkrundveehouderij

1.66 kampeermiddel

a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een (sta)caravan;

b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde,

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.67 kas

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

1.68 kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0.50 m boven het peil.

1.69 kleinschalig kampeerterrein

kleinschalig (tot 25 kampeerplaatsen) kampeerterrein (tussen 1 maart tot en met 31 oktober), waarbij uitsluitend zijn toegestaan kampeermiddelen en eenvoudige ondersteunende voorzieningen zoals watertappunten, sanitairgelegenheid, informatieborden en zitbanken. Stacaravans zijn niet toegestaan.

1.70 landschappelijke waarden en kenmerken:

gebruikswaarde, belevingswaarde, en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten

1.71 landschapselementen

ecologisch en/of landschappelijk waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en

moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha.

1.72 maaiveld

hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning.

1.73 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen

1.74 manege

een recreatiebedrijf, dat is gericht op het verzorgen en dresseren en trainen van paarden voor de ruitersport alsmede het geven van paardrijlessen.

1.75 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.

1.76 nevenactiviteit

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel.

1.77 onverhard

een toplaag bestaande uit hoofdzakelijk zand, klei, veen en andere natuurlijke bodemmaterialen.

1.78 ophogen

het opbrengen van grond van elders op de bestaande toplaag

1.79 opslag (statisch):

binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bested zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders niet-agrarisch bedrijhf, zoals (seizoen)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke

1.80 overkapping

een bouwwerk zonder eigen wanden, dat aan ten minste een deel van één zijde een gesloten wand kent.

1.81 peil

a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.82 perceelsgrens

een lijn die een bouwperceel van een ander bouwperceel, ander terrein of van de openbare weg scheidt.

1.83 permanente bewoning

het gebruik van een gebouw of ander onderkomen als woonruimte op een wijze die ingevolge de bepalingen van de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens, noopt tot inschrijving van de bewoner(s) in het bevolkingsregister waarin dat gebouw is gelegen; of indien betrokkene op meer dan één adres woont het gebruik van het gebouw of ander onderkomen als verblijf waar betrokkene naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten met dien verstande dat van permanente of tijdelijek bewoning voorts wordt geacht sprake te zijn wanneer buiten het zomerseizoen (dat loopt van 1 mei tot 1 oktober) in een kalenderjaar ter plaatse door betrokkene meer dan 70 maal nachtverblijf wordt gegouden en door betrokkene niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders over een hoofdverblijf kan worden beschikt

1.84 permanente teeltondersteunende voorziening:

teeltondersteunende voorziening die voor onbepaalde tijd wordt gebruikt, niet zijnde een kas

**1.123 productiegebonden detailhandel**

het te koop aanbeiden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, voor zover deze agrarische producten op het eigen bedrijf zijn geteeld of voortgebracht en ooguit op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf zijn verwerkt

1.85 productiegebonden paardenhouderij

een agrarisch bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het door middel van een gericht fok- en/of africhtingsprogramma trachten een paard op een hoger niveau te brengen, waardoor de waarde van dat paard in het economisch verkeer toeneemt, zoals (op)fokbedrijven, hengstenstations, africhtings- en trainingsbedrijven.

1.86 prostitutie

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

1.87 raamprostitutie

een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg

of een andere voor het publiek toegankelijke plaats, zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen (prostitutie).

1.88 recreatief medegebruik

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

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

1.90 Staat van Bedrijfsactiviteiten

De Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.91 Teeltondersteunende voorzieningen:

Ondersteunende voorzieningen die een onderdeel zijn van de vollegronds bedrijfsvoering van een tuinbouwbedrijf of boomkwekerij

1.92 tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders

het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten.

1.93 tuin

de gronden van een bouwperceel behorende bij een woning, voor zover gelegen buiten het aangewezen bouwvlak.

1.94 tuincentrum

een inrichting gericht op de verkoop, al dan niet overdekt, van producten waarin het hoofdaccent gericht is op artikelen die dienen voor de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen of daarmee samenhangende producten.

1.95 tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders

het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten.

1.96 tijdelijk (teelt)ondersteunend

het tijdelijk, gedurende maximaal 8 maanden per jaar (afhankelijk van de teelt), bouwen en/of aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen

1.97 VAB-vestiging

Vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen dit bestemmingsplan het bouwen van

gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezaamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m2 toestaat

1.98 vaste standplaats

locatie voor kamperen dan wel het op een standplaats plaatsen van kampeermiddelen gedurende het gehele jaar of vrijwel het gehele jaar.

1.99 verblijfsrecreatie

het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning,waaebij ten minste één nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie of kennissen

1.100 verhard

een verharding bestaande uit baksteen, tegels, beton en/of asfalt, alsmede daarmede vergelijkbare vaste/gesloten materialen.

1.101 (netto) verkoopvloeroppervlak

de verkoopruimte, d.w.z. het voor het winkelend publiek toegankelijke deel van (het bruto oppervlak van) een detailhandelsbedrijf, inclusief de etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's.

1.102 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen

1.103 voorgevelrooilijn

a. de op de verbeelding aangegeven lijn (bouwgrens), die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

b. langs de wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft.

1.104 voormalige agrarische bebouwing

gebouwen die als agrarisch gebouw zijn opgericht met een agrarische bestemming en ook voor een periode van (ten minste) 3 jaar in agrarisch gebruik zijn (geweest).

1.105 watergang

Een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan.

1.106 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d., voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging; bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen;

1.107 weg

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

1.108 werk

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.109 Wet Ruimtelijke Ordening (Wro)

wet van 20 oktober 2006, Stb. 566, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

1.110 winkel

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van detailhandel, inclusief het gebruik voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover dat gebruik in verband staat en essentieel onderdeel is van

de ter plaatse uitgeoefende detailhandel, zoals bijvoorbeeld onderhoud, reparatie en installatie.

1.111 woning

een (gedeelte van een) gebouw, dat bestaat uit een complex van ruimten uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één afzonderlijk huishouden;

vrijstaande woning: een woning, waarbij het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken, geen gemeenschappelijke wand heeft met een naastgelegen hoofdgebouw dan wel daar bijbehorende bouwwerken;

twee-aaneengebouwde woning: a. een woning, die deel uitmaakt van een blok van twee aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één kap);

b. een woning, waarbij het hoofdgebouw met bijbehorende aanbouwen en aangebouwde één of meer gemeenschappelijke wanden heeft met een naastgelegen hoofdgebouw dan wel daar bijbehorende bouwwerken (geschakeld);

aaneengebouwde woning: een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee als woning aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen;

gestapelde woning: een woning in een woongebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

1.112 Woningwet

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

1.113 (woon)boerderij

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

1.114 zakelijke dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, zoals die genoemd worden in de bedrijfsklassen 81, 82, 83, 84 en 85.3 van de Bedrijfstak nr. 8 van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek opgestelde Standaard Bedrijfsindeling (SBI), zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

1.115 zomerseizoen

de periode van 1 mei tot 1 oktober.

1.116 zorgwoning

een gebouw in gebruik als zelfstandige woning gericht op het verlenen van zorg.

**Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

b. 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;

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

d. 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;

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

# HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGEN

## Artikel 3 Agrarisch

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening
b. extensief recreatief medegebruik;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. behoud en/of herstel van ruimtelijke, landschappelijke en waterhuishoudkundige waarden;
e. voor de oprichting van uitsluitend sleufsilo's op de locaties die zijn voorzien van de specifieke aanduiding "Sa-sleufsilo's toegestaan"

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht

#### 3.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde is niet toegestaan met uitzondering van:
- erf- en terreinafscheidingen tot een maximale hoogte van 2 m
- de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van extensief recreatief gebruik, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m. en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 12 m2.
- het bouwen van sleufsilo's tot een maximale hoogte van 2 meter maar dan uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding

### 3.3. Afwijking van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:
a. lid 3.2.2 voor het bouwen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, uitgezonderd teeltondersteunende kassen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de oprichting van de gewenste bouwwerken moet uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering of –ontwikkeling noodzakelijk zijn. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m en de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5 ha.

b. Lid 3.2.2 voor de bouw van schuilgelegenheden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. de oprichting van de gewenste bouwwerken moet uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering of –ontwikkeling noodzakelijk zijn. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
   b. de oppervlakte mag niet meer dan 50 m2 bedragen;
   c. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m. bedragen;
   d. de oppervlakte van de veldkavel dient minimaal 5 ha. te bedragen.

## 3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden geen bouwwerkzaamheden zijnde

### 3.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m2
b. het aanbrengen van ondergrondse leidingen
c. het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken

### 3.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. van geringe omvang zijn danwel het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
b. vergunningplichtig zijn op grond van de provinciale ontgrondingenverordening en waarvoor een ontgrondingenvergunning is afgegeven;
c. worden uitgevoerd overeenkomstig een onherroepelijk vastgesteld ruilverkavelingsplan;
d. reeds legaal mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
e. kunnen worden aangemerkt als "aanbrengen van houtgewas" danwel "rooien van houtgewas" en erfbeplanting betreffen.

### 3.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

## 3.5 Wijzigingsbevoegdheid

### 3.5.1 Vormverandering bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'

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

a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend kan worden toegepast gelijktijdig met de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf';
b. de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
c. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een beplantingplan;
e. de wijzigingsbevoegdheid wordt niet toegepast voor bedrijven die zijn aangeduid als "intensieve veehouderij" met een bestemmingsvlak groter of gelijk aan 1,5 ha.;
f. indien sprake is van een "intensieve veehouderij" dient minimaal 10 % van de oppervlakte van de bestemming te worden voorzien van afschermend groen op basis van een vooraf te overleggen beplantingsplan.

### 3.5.2 Vergroting bestemmingsvlak "Agrarisch-agrarisch bedrijf"

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

a. voor grondgebonden agrarische bedrijven geldt, naast de voorwaarden genoemd in sub c, dat vergroting van het bestemmingsvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha. Indien het bestaande bestemmingsvlak reeds meer bedraagt dan 1,5 ha mag dit bestemmingsvlak worden vergroot met maximaal 15%;
b. ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" geldt, naast de voorwaarden zoals genoemd onder c, dat vergroting is toegestaan tot maximaal 1,5 ha. waarbij 10 % van het inclusief de vergroting gerealiseerde bouwblok uit afschermend groen dient te bestaan, op basis van een vooraf te overleggen beplantingsplan; vergroting mag niet plaatsvinden in meer dan één bouwlaag ;
c. naast de hiervoor per type agrarisch bedrijf aangegeven voorwaarden, gelden in het algemeen de volgende voorwaarden:
    1 de vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en -ontwikkeling van een reëel bedrijf;
    2 de vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bestemmingsvlak "Agrarisch-agrarisch bedrijf";
    3 er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingplan;
    4 er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
    5 realisering van (een deel van) de ecologische verbindingszone mag niet onevenredig worden geschaad of onmogelijk worden gemaakt;
    6 realisering van een fietspad ter plaatse van de wijzigingszone "fietspad" mag niet onevenredig worden beperkt of geschaad;
    7 vooraf dient advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige commissie of instantie.

# Artikel 4 Agrarisch-agrarisch bedrijf

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. grondgebonden agrarische bedrijven met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:
   - 'intensieve veehouderij' tevens intensieve veehouderijen zijn toegestaan, waarbij niet meer dan één bedrijf aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak;
b. één bedrijfswoning per bestemmingsvlak met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal wooneenheden niet mag worden overschreden;
c. productiegebonden detailhandel, waarbij de totale gezamenlijke verkoop-vloeroppervlakte per agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 100 m2;
d. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. groenvoorzieningen.
g. voor de oprichting van uitsluitend teeltondersteunende voorzieningen indien het bouwblok is voorzien van de aanduiding "sa-tov"

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Algemeen

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

a. per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan;
b. het bestemmingsvlak voor een grondgebonden agrarisch bedrijf mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 15 m;
c. het bestemmingsvlak voor een intensieve veehouderij mag voor 80 % worden bebouwd indien het bouwvlak gelijk aan of groter is dan 1,5 ha.;
d. gebouwen worden gebouwd op een afstand van ten minste 5 m van de zijdelingse perceelgrenzen;
e. er mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van reële agrarische bedrijven worden gebouwd;

f. bebouwing met uitzondering van bedrijfswoningen mag uitsluitend in één bouwlaag worden gerealiseerd;
g. ter plaatse van een bouwvlak met de aanduiidng "sa-tov" is uitsluitend de bouw van teeltondersteunende voorzieningen toegestaan.

#### 4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
c. de dakhelling mag niet minder dan 12 graden en niet meer dan 45 graden te bedragen
d. de oppervlakte aan teeltondersteunende kassen mag niet meer bedragen dan 1.000 m2, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m. De bouw van overige kassen is niet toegestaan. Teeltondersteunende kassen dienen op een afstand van minimaal 20 meter ten opzichte van woningen van derden te worden gerealiseerd;
e. de bouw van permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen is toegestaan;
f. ondergronds bouwen in de vorm van de bouw van kelders en mestputten e.d. is toegestaan tot een diepte van maximaal 3 m.

#### 4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
a. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m3;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
d. de dakhelling dient minimaal 12 graden en maximaal 60 graden te bedragen;
e. ondergronds bouwen in de vorm van de bouw van kelders is toegestaan tot een diepte van maximaal 3 m.

#### 4.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
a. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;bij inpandige bedrijfswoningen mogen de bijbehorende bouwwerken niet voor de voorgevelrooilijn van het gebouw waarin de bedrijfswoning is opgenomen worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80 m2 inclusief de oppervlakte van carports
c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
e. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet minder bedragen dan 1 m;
f. De dakhelling dient minimaal 12 graden en maximaal 60 graden te bedragen.

### 4.2.5 Bouwwerken,geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
b. de hoogte van voedersilo's mag niet meer bedragen dan 15 m;
c. de bouwhoogte van mestsilo's mag niet meer bedragen dan 7 m;
d. de hoogte van sleufsilo's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
f. de afstand van een zwembad tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen.

## 4.3 Afwijking van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. artikel 4.2.3 sub a voor een grotere inhoudsmaat indien de vergroting leidt tot behoud, herstel of vergroting van de cultuurhistorische waarden. De bevoegdheid kan slechts worden toegepast voor bedrijfswoningen die van een aanduiding –cw zijn voorzien.
b. artikel 4.2.2 sub d voor een vergroting tot maximaal 5000 m2 indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een beplantingsplan. De vestiging van glastuinbouwbedrijven en bedrijven die zich bezig houden met teelten in gesloten gebouwen is niet toegestaan;
c. artikel 4.1 sub b ten behoeve van het oprichten van gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, zoals stacaravans voor zover aan te merken als bouwwerken en woonunits, gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine) sanitair,met kook- en wasgelegenheid , mits:
   - een dergelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
   - de huisvesting uitsluitend werknemers betreft die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn hun werkzaamheden verrichten;
   - de huisvesting niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar bedraagt;
   - de huisvesting plaatsvindt in een of meer woonunits of stacaravans met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 250 m2;
   - de hoogte van een woonunit of stacaravan niet meer bedraagt dan 3 m;
   - de woonunits of stacaravans niet worden geplaatst in een bedrijfsgebouw;
   - de woonunits of stacaravans telkens na het tijdelijke gebruik worden verwijderd;

## 4.4 Specifieke gebruiksregels

### 4.4.1 Gebruik voor ondergeschikt aan huis gebonden beroep

Gebruik van ruimten binnen de bedrijfswoning en in de bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving;
b. de activiteit in of het gebruik van de woning mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling of de parkeerbalans. Dat betekent onder meer dat binnen de bestemming "agrarisch bedrijf" moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
b. maximaal 40% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen mag tot ten hoogste in totaal 200 m2 worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
c. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
d. geen activiteit mag worden uitgeoefend welke onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren, voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen onder categorie 1 en 2 zoals opgenomen in deze regels behorende Staat van bedrijven mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
e. detailhandel mag slechts plaatsvinden in door het agrarisch bedrijf zelf voortgebrachte agrarische producten of agrarische streekproducten tot een verkoopoppervlakte van maximaal 100 m2 of zeer beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis gebonden beroep;
f. er geen sprake is van een onevenredige publieks- en verkeersaantrekkende werking.

## 4.5 Afwijking van de gebruiksregels

### 4.5.1 Verbrede landbouw en nevenactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 voor verbrede landbouw en nevenactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:

a. de agrarische functie op het perceel als hoofdfunctie blijft aanwezig en herkenbaar;
b. ten behoeve van het uitoefenen van een zorgboerderij als nevenactiviteit bij een in bedrijf zijnd agrarisch bedrijf mag de oppervlakte aan bebouwing welke wordt aangewend voor een zorgboerderij per bestemmingsvlak niet meer dan 40 % van het oppervlak aan gebouwen bedragen met dien verstande dat het maximale oppervlak niet meer mag bedragen dan 400 m2;
c. voor verbrede landbouw en nevenactiviteiten geldt dat de volgende functies bij het agrarische bedrijf zijn toegestaan:
    1. agrarisch technisch hulpbedrijven, agrarische verwante bedrijven en aan het buitengebied gebonden bedrijven/functies tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 400 m2;
    2. mestbewerkingsinstallaties en mestverwerkinginstallaties tot een maximale capaciteit van 25.000 ton per jaar uitsluitend bij bedrijven die zijn aangeduid als 'intensieve veehouderij';
d. buitenopslag ten behoeve van de verbrede landbouw/nevenactiviteiten is niet toegestaan;
e. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;

f. de verbrede landbouw en/of nevenactiviteit mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben, dit mede in relatie tot de aard van de omgeving en de weg waaraan de locatie gelegen is;
g. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
h. De parkeerplaatsen moeten gerealiseerd worden op eigen terrein;
i. De verbrede landbouw en/of nevenactiviteit mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

### 4.5.2 Bed and breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 teneinde een verblijfsrecreatief medegebruik in de vorm van Bed and Breakfast toe te staan op een bestemmingsvlak doch uitsluitend indien die activiteit wordt uitgeoefend op de wijze als hieronder begrepen:

a. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving. Ook dient de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;
b. de oppervlakte aan bebouwing welke wordt aangewend voor de Bed and Breakfast mag per bestemmingsvlak niet meer dan 40% van het oppervlak aan gebouwen bedragen met dien verstande dat het maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 150 m2;
c. de activiteit mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
d. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
e. het verblijfsrecreatief medegebruik is uitsluitend toegestaan indien dit wordt geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
f. burgemeester en wethouders trekken de vergunning in, indien de bestemming van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd in een andere bestemming.

### 4.5.3 Mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 en kunnen burgemeester en wethouders toestaan dat een deel van de woning en/of een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, waarbij de volgende bepalingen gelden:

a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg en op grond van een medische indicatie te worden aangetoond. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het te nemen besluit advies aan een ter zake deskundige instantie;
b. er mag geen onevenredige aantasting zijn van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
c. indien de afhankelijke woonruimte wordt gesitueerd binnen een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dient de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake vrijstaande bijbehorende bouwwerken te worden ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m2;
d. de aanvrager een overeenkomst met de gemeente Baarle-Nassau afsluit, waaruit blijkt dat de aanvrager – en zijn rechtverkrijgenden- zich verplicht(en) de mantelzorg niet afgesplitst van de woning aan derden te verkopen en waarin ter zake een kwalitatieve

verplichting wordt gevestigd als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek met daaraan gekoppeld een boetebeding;

e. de aanvrager in die overeenkomst voorts verklaart dat als de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van het bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de bouwkundige voorzieningen hiertoe ongedaan worden gemaakt;

f. In de afhankelijke woonruimte mag geen keuken ondergebracht worden;

g. onverminderd het bepaalde onder d. en e. trekken burgemeester en wethouders de vergunning in indien gebleken is dat de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

## 4.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 4.6.1 Vormverandering bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in een of meerdere aan de deze bestemming grenzende bestemmingen "Agrarisch" of Agrarisch met waarden" ten behoeve van een vormverandering van het bestemmingsvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast gelijktijdig met de wijzigingsbevoegdheid binnen de aangrenzende bestemmingen;

b. de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;

c. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;

d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een beplantingplan;

e. de wijzigingsbevoegdheid wordt niet toegepast voor bedrijven die zijn aangeduid als "intensieve veehouderij" met een groter bestemmingsvlak dan 1,5 ha.

f. indien sprake is van een "intensieve veehouderij" dient minimaal 10 % van de oppervlakte van de bestemming te worden voorzien van afschermend groen op basis van een vooraf te overleggen beplantingsplan.

### 4.6.2 Bestemming "wonen"

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming "wonen" ten behoeve van een VAB-vestiging waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw c.q. het gebruik van een voormalige boerderij voor woondoeleinden kan worden toegestaan, waarbij de volgende bepalingen gelden:

a. indien de bebouwing tevens is aangeduid als waardecultuurhistorie mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Voor zover het geen monument betreft in het kader van de Monumentenwet of de gemeentelijke Monumentenverordening wordt hieromtrent advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;

b. de bevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast als sprake is van afbraak van overtollige bedrijfsbebouwing. Daarbij geldt dat de benodigde afbraak in voldoende mate moet zijn zeker gesteld;

c. aangetoond wordt dat reële mogelijkheden ontbreken om ter plaatse van de beoogde ontwikkeling een intensieve veehouderij te vestigen;
d. de ontwikkelingsmogelijkeden van de omliggende agrarische bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt. Daarvan is in ieder geval sprake las de kortste afstand tussen de grens van het te wijzigen bouwblok en de grens van de meest nabijgelegen bestemming "Agrarisch-agrarisch bedrijf" niet voldoet aan de afstandsseis zoals deze is opgenomen in de Brochure bedrijven en milieuzonering en/of niet voldoet aan de eisen die zijn opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij.
e. overschrijding van de maximale inhoud van de woning welke is toegestaan binnen de bestemming "wonen" is uitsluitend toegestaan bij een pand dat is aangeduid als waardecultuurhistorie;
f. bij afbraak van een bestaand(e) vrijstaand(e) bijbehorende bouwwerk(en) met een oppervlakte van meer dan 80 m2, mag de in de bestemming "wonen" genoemde maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken genoemde oppervlakte worden verhoogd met 20% van het oppervlak van de te slopen vrijstaande bijbehorende bouwwerken c.q. bijbehorend bouwwerk met dien verstande dat de maximaal toegestane oppervlakte niet bij de berekening mag worden betrokken. Het maximaal toegestane gezamenlijke oppervlak van de bijbehorende bouwwerken na afbraak mag niet meer bedragen dan 100 m2. De sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is niet toegestaan;
g. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
h. In afwijking van het bepaalde onder e. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:

    1. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan in op de verbeelding aangeduide panden die beschikken over de aanduiding 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing', in voormalige langgevelboerderijen, danwel andere woningen die vanwege hun cultuurhistorische waarde dienen te worden behouden
    2. er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de bebouwde oppervlakte of van de inhoud van het te splitsen gebouw;
    3. indien een voormalige boerderij wordt gesplitst, dan mogen de inpandige stalgedeelten onderdeel uitmaken van de woning(en);
    4. het aantal woningen mag na de splitsing niet meer bedragen dan twee;
    5. de beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 400 m3 (inclusief aanbouwen);
    6. per woning mag een vrijstaand bijbehorend bouwwerk van max. 80 m2 worden opgericht;
    7. de voormalige bedrijfsgebouwen dienen, voor zover de toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt overschreden, te worden geamoveerd, tenzij ze beschikken over cultuurhistorische waarde. In gevallen waar mogelijk sprake is van aanwezige cultuurhistorische waarde raadplegen burgemeester en wethouders een ter zake deskundige commissie of instantie, alvorens te besluiten;
    8. de splitsing mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende bedrijven;

#### 4.6.3 Bestemming "bedrijf-agrarisch loonbedrijf" en "bedrijf-agrarisch verwant"

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming "Bedrijf-agrarisch loonbedrijf" en "Bedrijf- agrarisch verwant", waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw c.q. gebruik voor de doeleinden kan worden toegestaan die behoren bij die bestemming, waarbij de volgende bepalingen gelden:

a. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast op gronden die grenzen aan de bestemming "Agrarisch met waarden"

b. de bevoegdheid kan niet worden toegepast toplocaties waar sloop heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling "ruimte voor ruimte";
c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing door middel van een beplantingsplan;
d. indien de bebouwing tevens is voorzien van de aanduiding waardecultuurhistorisch mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Voordat burgemeester en wethouders het besluit nemen wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
e. de publieks- en verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
f. er mag geen buitenopslag plaatsvinden, tenzij het een loonbedrijf is waarvan de buitenopslag rechtstreeks samenhangt met en noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van dat bedrijf;
g. detailhandel is niet toegestaan behoudens als ondergeschikte functie;
h. de omvang van het bestemmingsvlak mag na wijziging maximaal 1,5 ha. bedragen;

### 4.6.4 Bestemming "agrarisch-agrarisch bedrijf" met de aanduiding "iv"

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van de wijziging van de bestemming "Agrarisch-agrarisch bedrijf" in de bestemming "Agrarisch-agrarisch bedrijf met de aanduiding "iv" ten behoeve van de omschakeling of hervestiging van een intensieve veehouderij.Burgemeester en wethouders wijzigen de bestemming niet indien het bouwvlak op de verbeelding op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan gelijk aan of groter is dan 1,5 ha.

# Artikel 5 Agrarisch met waarden

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
b. extensief dagrecreatief medegebruik;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. behoud en/of herstel van natuur, en landschappelijke waarden;
e. groenvoorzieningen;
f. voor zover de gronden via een aanduiding op de verbeelding als zodanig zijn aangeduid zijn deze tevens in het bijzonder bestemd voor:
    a. leefgebied kwetsbare soorten
    b. leefgebied weidevogels
    c. leefgebied struweelvogels

## 5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen tot een maximale hoogte van 2 m. De bouw van lichtmasten is niet toegestaan.

## 5.3. Afwijking van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2 voor de bouw van schuilgelegenheden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. de oprichting van de gewenste bouwwerken moet uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering of –ontwikkeling noodzakelijk zijn. Omtrent dit onderwerp vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
b. de oppervlakte mag niet meer dan 50 m2 bedragen;
c. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m. bedragen.

## 5.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de gronden binnen de bestemming te gebruiken voor het tijdelijke of permanente teeltondersteunende voorzieningen

## 5.5 Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken of werkzaamheden geen bouwwerken zijnde

### 5.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

Werken en werkzaamheden met betrekking tot de binnen deze bestemming aanwezige waarden welke in de als bijlage achter deze regels ingevoegde tabel aanlegvergunningen/strijdig gebruik als zodanig zijn aangegeven

### 5.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. van geringe omvang zijn danwel het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
b. vergunningplichtig zijn op grond van de provinciale ontgrondingenverordening en waarvoor een ontgrondingenvergunning is afgegeven;
c. worden uitgevoerd overeenkomstig een onherroepelijk vastgesteld ruilverkavelingsplan;
d. reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
e. kunnen worden aangemerkt als "aanbrengen van houtgewas" danwel "rooien van houtgewas" en erfbeplanting betreffen.

### 5.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

## 5.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 5.6.1 Vormverandering bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'

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

a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend kan worden toegepast gelijktijdig met de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf';
b. de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
c. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een beplantingplan;
e. de wijzigingsbevoegdheid wordt niet toegepast voor bedrijven die zijn aangeduid als "intensieve veehouderij" met een bestemmingsvlak gelijk aan of groter dan 1,5 ha.;
f. indien sprake is van een "intensieve veehouderij" dient minimaal 10 % van de oppervlakte van de bestemming te worden voorzien van afschermend groen op basis van een vooraf te overleggen beplantingsplan.

### 5.6.2 Vergroting bestemmingsvlak "Agrarisch-agrarisch bedrijf"

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

a. voor grondgebonden agrarische bedrijven geldt, naast de voorwaarden genoemd in sub c, dat vergroting van het bestemmingsvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha. Indien het bestaande bestemmingsvlak reeds meer bedraagt dan 1,5 ha mag dit bestemmingsvlak worden vergroot met maximaal 15%;

b. ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" geldt, naast de voorwaarden zoals genoemd onder c, dat vergroting is toegestaan tot maximaal 1,5 ha. waarbij 10 % van het inclusief de vergroting gerealiseerde bouwblok uit afschermend groen dient te bestaan, op basis van een vooraf te overleggen beplantingsplan; vergroting mag niet plaatsvinden in meer dan één bouwlaag ;

c. naast de hiervoor per type agrarisch bedrijf aangegeven voorwaarden, gelden in het algemeen de volgende voorwaarden:
    1 de vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en -ontwikkeling van een reëel bedrijf;
    2 de vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bestemmingsvlak "Agrarisch-agrarisch bedrijf";
    3 er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingplan;
    4 er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
    5 realisering van (een deel van) de ecologische verbindingszone mag niet onevenredig worden geschaad of onmogelijk worden gemaakt;
    6 realisering van een fietspad ter plaatse van de wijzigingszone "fietspad" mag niet onevenredig worden beperkt of geschaad;
    7 vooraf dient advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige commissie of instantie.

### 5.6.3 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming Natuur ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van natuur, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a de wijziging uitsluitend plaats kan vinden ten behoeve van de realisatie van een (deel van een) ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'overig - ecologische verbindingszone';

b de wijziging pas plaatsvindt op aanvraag van de eigenaar of nadat de aankoop/overdracht in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden.

# Artikel 6 Bedrijf

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. niet-agrarische bedrijven, conform de Staat van niet-agrarische bedrijven in 6.1.2 ;
b. na wijziging agrarisch loonbedrijf (alb) en agrarisch technisch hulpbedrijf (athb);
c. één bedrijfswoning per bestemmingsvlak met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal wooneenheden niet mag worden overschreden en daar waar de aanduiding –bw is aangegeven geen bedrijfswoning is toegestaan;
d. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. groenvoorzieningen.

### 6.1.2 Staat van bedrijfsactiviteiten

Op de gronden bestemd als "Bedrijf" zijn uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de onderstaande Staat van bedrijven waarbij geldt dat de genoemde maximale oppervlakte van de bedrijfsbebouwing aangehouden dient te worden. De oppervlakte is exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken. Het betreft de volgende bedrijven

| Aard van het bedrijf | adres | Oppervlakte bedrijfsgebouwen |
|---|---|---|
| Hoefsmederij | Hondseind ong | 613 |
| Las- en bronneringsbedrijf | Klein Maaijen 1 | 439 |
| Timmerfabriek | Maaijkant 5 | 2657 |
| Nutsvoorziening | Maaijkant ong | 26 |

## 6.2 Bouwregels

### 6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden in het algemeen de volgende bepalingen:
a per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan;
b het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd tot maximaal de oppervlakte die in de tabel van artikel 6.1.2 is aangegeven, met dien verstande dat de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 15 m;
c gebouwen worden gebouwd in de zijdelingse perceelsgrenzen of op een afstand van ten minste 5 m van de zijdelingse perceelgrenzen;

d er mogen op het desbetreffende perceel uitsluitend bouwwerken ten behoeve van het bedrijf als omschreven in 6.1.2 op het desbetreffende adres worden gebouwd, met uitzondering van de situatie na wijziging van de bestemming voor het desbetreffende perceel.

### 6.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:
a de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
b de dakhelling mag niet minder dan 12 graden en niet meer dan 45 graden bedragen;
c de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

### 6.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
a de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m3;
b De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
d. De dakhelling dient minimaal 12 graden en maximaal 60 graden te bedragen;
e. Ondergronds bouwen in de vorm van de bouw van kelders is toegestaan tot een diepte van maximaal 3 m.

### 6.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
a. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd bij inpandige bedrijfswoningen mogen de bijbehorende bouwwerken niet voor de voorgevelrooilijn van het gebouw waarin de bedrijfswoning is opgenomen worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80 m2;
c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
e. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet minder bedragen dan 2 m en mag niet meer dan 10 m bedragen;
f. de dakhelling dient minimaal 12 graden en maximaal 60 graden te bedragen;
g. ondergronds bouwen in de vorm van de bouw van kelders is slechts toegestaan onder een bijbehorende bouwwerken tot maximaal 3 m diep

### 6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;

c. de afstand van een zwembad tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen.

## 6.3 Specifieke gebruiksregels

### 6.3.1 Gebruik voor ondergeschikt aan huis gebonden beroep

Gebruik van ruimten binnen de bedrijfswoning en in de bijbehorende bouwwerkenen bij de bedrijfswoning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving;
b. de activiteit in of het gebruik van de woning mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling of de parkeerbalans. Dat betekent onder meer dat binnen de bestemming "bedrijf" moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
c. maximaal 40% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning met inbegrip van gerealiseerde bijbehorende bouwwerken mag tot ten hoogste in totaal 200 m2 worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
d. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
e. geen activiteit mag worden uitgeoefend welke onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren, voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen onder categorie 1 en 2 zoals opgenomen in deze regels behorende Staat van bedrijven mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen ;
f. er geen sprake is van een onevenredige publieks- en verkeersaantrekkende werking.

## 6.4 Afwijking van de gebruiksregels

### 6.4.1 Functiewijziging

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 voor functiewijziging van ter plaatse toegestane bedrijven waarbij de volgende bepalingen gelden:

a. een functiewijziging naar horeca en/of detailhandel is uitgesloten;
b. voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen in categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
c. de verkeers- en publieksaantrekkende werking mag niet onevenredig worden vergroot in relatie tot de aard van de ontsluitingsfunctie van de weg waaraan het bedrijf is gelegen;
d. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen milieuhygiënische en planologische belemmeringen zijn die voortvloeiend uit het vereiste van een goede ruimtelijke ordening danwel andere wet- en regelgeving.

### 6.4.2 Mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 en kunnen toestaan dat een deel van de woning en/of een bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, waarbij de volgende bepalingen gelden:

a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg en op grond van een medische indicatie te worden aangetoond. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het te nemen besluit advies aan een ter zake deskundige instantie;
b. er mag geen onevenredige aantasting zijn van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
c. indien de afhankelijke woonruimte wordt gesitueerd binnen een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dient de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake vrijstaande bijbehorende bouwwerken te worden ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m2;
d. de aanvrager een overeenkomst met de gemeente Baarle-Nassau afsluit, waaruit blijkt dat de aanvrager – en zijn rechtverkrijgenden- zich verplicht(en) de mantelzorg niet afgesplitst van de woning aan derden te verkopen en waarin ter zake een kwalitatieve verplichting wordt gevestigd als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek met daaraan gekoppeld een boetebeding
e. de aanvrager in die overeenkomst voorts verklaart dat als de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van het bijbehorende bouwwerk als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de bouwkundige voorzieningen hiertoe ongedaan worden gemaakt;
f. In de afhankelijke woonruimte mag geen keuken ondergebracht worden;
g. onverminderd het bepaalde onder d. en e. trekken burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning indien gebleken is dat de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

## 6.5 Wijzigingsbevoegdheid

### 6.5.1 Vestiging bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming "Agrarisch-agrarisch bedrijf" ten behoeve van de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen milieuhygiënische en planologische belemmeringen zijn die voortvloeiend uit het vereiste van een goede ruimtelijke ordening danwel andere wet- en regelgeving;
b. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een beplantingplan;
d. de oppervlakte van de bestemming mag niet meer dan 1,5 ha. bedragen;
e. de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming "Agrarisch –agrarisch bedrijf" met de aanduiding "intensieve veehouderij" wordt uitsluitend toegepast indien sprake is van hervestigingen het bestemmingsvlak niet groter is dan 1,5 ha.;
f. indien sprake is van de hervestiging van een intensieve veehouderij geldt dat 10 % van het inclusief de vergroting gerealiseerde bouwblok uit afschermend groen dient te

bestaan, op basis van een vooraf te overleggen beplantingsplan; vergroting mag niet plaatsvinden in meer dan één bouwlaag;

Voordat burgemeester en wethouders een beslissing nemen winnen zij advies in bij een ter zake deskundige commissie of instanties voor de beoordeling of aan de in dit artikellid genoemde criteria kan worden voldaan

### 6.5.2 Bestemming "wonen"

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming "wonen" waarbij ten behoeve van een VAB-vestigingna bedrijfsbeëindiging de verbouw c.q. het gebruik van de bedrijfswoning voor woondoeleinden kan worden toegestaan, waarbij de volgende bepalingen gelden:

a. indien de bebouwing tevens is aangeduid als waardecultuurhistorie mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Voor zover het geen monument betreft in het kader van de Monumentenwet of de gemeentelijke Monumentenverordening wordt hieromtrent advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
b. de bevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast als sprake is van afbraak van overtollige bedrijfsbebouwing. Daarbij geldt dat de benodigde afbraak in voldoende mate moet zijn zeker gesteld;
c. overschrijding van de maximale inhoud van de woning welke is toegestaan binnen de bestemming "wonen" is uitsluitend toegestaan bij een pand dat is aangeduid als waardecultuurhistorie;
d. bij afbraak van een bestaand(e) vrijstaand(e) bijbehorende bouwwerk(en) met een oppervlakte van meer dan 80 m2, mag de in de bestemming "wonen" genoemde maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken genoemde oppervlakte worden verhoogd met 20% van het oppervlak van de te slopen vrijstaande bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat de maximaal toegestane oppervlakte niet bij de berekening mag worden betrokken. Het maximaal toegestane gezamenlijke oppervlak van de bijbehorende bouwwerken na afbraak mag niet meer bedragen dan 200 m2. De sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is niet toegestaan;
e. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
f. in afwijking van het bepaalde onder e. is splitsing toegestaan met dien verstande dat woningsplitsing uitsluitend is toegestaan in op de verbeelding aangeduide panden
    1. die beschikken over de aanduiding 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing', in voormalige langgevelboerderijen, danwel andere woningen die vanwege hun cultuurhistorische waarde dienen te worden behoudener mag geen uitbreiding plaatsvinden van de bebouwde oppervlakte of van de inhoud van het te splitsen gebouw;
    2. indien een voormalige boerderij wordt gesplitst, dan mogen de inpandige stalgedeelten onderdeel uitmaken van de woning(en);
    3. het aantal woningen mag na de splitsing niet meer bedragen dan twee;
    4. de beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 400 m3 (inclusief aanbouwen);
    5. per woning mag een vrijstaand bijbehorend bouwwerk van max. 80 m2 worden opgericht;
    6. de voormalige bedrijfsgebouwen dienen, voor zover de toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt overschreden, te worden geamoveerd, tenzij ze beschikken over cultuurhistorische waarde. In gevallen waar mogelijk sprake is van aanwezige cultuurhistorische

waarde raadplegen burgemeester en wethouders een ter zake deskundige commissie of instantie, alvorens te besluiten;

7. de splitsing mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende bedrijven.

# Artikel 7 Bos

## 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. behoud en/of herstel van de ecologische, landschappelijke en natuurwaarden van zowel beboste als niet beboste gronden zoals poelen, waterpartijen, waterlopen heide en graslanden;
b. extensief dagrecreatief medegebruik;
c. versterking van cultuurhistorische landschapswaarden;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 7.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.

### 7.2.1 Bouwwerken,geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
Er mag slechts worden gebouwd ten dienste van bos- en natuurbeheer en extensief recreatief medegebruik met een maximale oppervlakte van 12 m2 en een maximale bouwhoogte van 2 m.

## 7.3 Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken en werkzaamheden geen bouwwerkzaamheden zijnde

### 7.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

Die werken en werkzaamheden welke in de bijlage achter deze regels ingevoegde "tabel aanlegvergunningen" als zodanig zijn aangegeven.

### 7.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. van geringe omvang zijn danwel het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
b. vergunningplichtig zijn op grond van de provinciale ontgrondingenverordening en waarvoor een ontgrondingenvergunning is afgegeven

c. worden uitgevoerd overeenkomstig het plan van toedeling van de Landinrichtingscommissie
d. reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### 7.3.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 7.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

# Artikel 8 Groen-Landschapselement

## 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen-Landschapselement" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. de bescherming van aanwezige landschapselementen met de daaraan toe te kennen landschappelijke en cultuurhistorische waarden en natuurwaarden zowel op zichzelf en/of als onderdeel van het netwerk van locale landschapselementen;
b. extensief dagrecreatief medegebruik

## 8.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.

## 8.3 Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken en werkzaamheden geen bouwwerkzaamheden zijnde

### 8.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
Die werken en werkzaamheden welke in de bijlage achter deze regels ingevoegde "tabel aanlegvergunningen/strijdig gebruik" als zodanig zijn aangegeven

### 8.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 8.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. van geringe omvang zijn danwel het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
b. vergunningplichtig zijn op grond van de provinciale ontgrondingenverordening en waarvoor een ontgrondingenvergunning is afgegeven
c. worden uitgevoerd overeenkomstig het plan van toedeling van de Landinrichtingscommissie
d. reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### 8.3.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 8.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

# Artikel 9 Verkeer

## 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. verkeerdoeleinden in de vorm van:
   1. verharde wegen, regionale en lokale verbindingswegen met niet meer dan twee rijstroken;
   2. onverharde wegen in de vorm van de aanduiding specifieke vorm van verkeeronverharde weg;
   3. fietspaden;
b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden en landschappelijke waarden;
c. wildbegeleidende en wildbeschermende voorzieningen inclusief faunapassages;
d. geluidwerende voorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. wandelpaden;
g. bermen, sloten en wegbeplantingen;
h. openbare nutsvoorzieningen.

## 9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, zoals verkeersregeling, wegverlichting, aanwijsborden e.d. met een maximale bouwhoogte van 8,5 m. alsmede bouwwerken ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen tot maximaal 30 m2 en een hoogte van maximaal 4 m.

## 9.3 Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken en werkzaamheden geen bouwwerkzaamheden zijnde

### 9.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
a. het vellen/ en of rooien van houtopstanden;
b. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

### 9.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 9.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. van geringe omvang zijn danwel het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
b. legaal reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning;

c. vergunningplichtig zijn op grond van de provinciale ontgrondingenverordening en waarvoor een ontgrondingenvergunning is afgegeven;
d. worden uitgevoerd overeenkomstig het plan van toedeling van de landinrichtingscommissie;
e. reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### 9.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 9.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

# Artikel 10 Water

## 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen en voorzieningen voor waterkering;
b. groenvoorzieningen;
c. ondergeschikte wegen en paden met daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers;
d. extensief recreatief medegebruik;
e. behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden.

## 10.2 Bouwregels

### 10.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### 10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.
b. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 25 m2.

## 10.3 Afwijking van de bouwregels

### 10.3.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

lid 10.2.2 onder a voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m en een grotere oppervlakte tot 50 m2 mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

## 10.4 Wijzigingsbevoegdheid

### 10.4.1 Wijziging naar Bos

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming Natuur ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van natuur, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a de wijziging uitsluitend plaats kan vinden ten behoeve van de realisatie van een (deel van een) ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'overig - ecologische verbindingszone';

b de wijziging pas plaatsvindt op aanvraag van de eigenaar of nadat de aankoop/overdracht in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden.

# Artikel 11 Wonen

## 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen met bijbehorende voorzieningen zoals bouwwerken, tuinen en erven;
b. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
c. het uitoefenen van een zorgfunctie als nevenactiviteit op het adres Hondseind 3 met dien verstande dat het maximale oppervlak voor deze nevenactiviteit niet meer mag bedragen dan 260 m2

## 11.2 Bouwregels

### 11.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden in het algemeen de volgende bepalingen:
a. per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één (burger)woning toegestaan;
b. nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw;
c. bij vervangende nieuwbouw mogen de woningen uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend.

### 11.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:
a. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m3, tenzij de inhoud van de bestaande woning op het moment waarop het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, groter is. In dat geval geldt de inhoud van de woning zoals die aanwezig is op het moment van het ter inzage leggen van het plan als maximum;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
d. de dakhelling dient minimaal 12 graden en maximaal 60 graden te bedragen;
e. ondergronds bouwen in de vorm van de bouw van kelders is toegestaan tot een diepte van maximaal 3 m en moet worden gerealiseerd binnen de contouren van de woning en/of de aanbouw waaronder deze kelders worden gebouwd.

### 11.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd ;bij inpandige bedrijfswoningen mogen de bijbehorende bouwwerken niet voor de voorgevelrooilijn van het gebouw waarin de bedrijfswoning is opgenomen worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80 m2;
c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
e. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de woning mag niet minder bedragen dan 2 m en niet meer bedragen dan 10 m;
f. bij afbraak van een bestaand(e) vrijstaand(e) bijbehorend bouwwerk(en) met een oppervlakte van meer dan 80 m2, mag het in sub b genoemde oppervlakte worden verhoogd met 50% van het oppervlak van de te slopen vrijstaande bijbehorende bouwwerken c.q. bijbehorend bouwwerk met dien verstande dat het in sub b genoemde oppervlakte niet bij de berekening mag worden betrokken. Het maximaal toegestane gezamenlijke oppervlak van de bijbehorende bouwwerken na afbraak mag niet meer bedragen dan 200 m2. De sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is niet toegestaan;
g. de dakhelling dient minimaal 12 graden en maximaal 60 graden te bedragen;
h. ondergronds bouwen in de vorm van de bouw van kelders is toegestaan bij een bijbehorend bouwwerk tot een diepte van maximaal 3 m en moet worden gerealiseerd binnen de contouren van het bijbehorende bouwwerk.

### 11.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
c. De afstand van een zwembad tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen.

## 11.3 Afwijking van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. artikel 11.2.2 sub a voor een grotere inhoudsmaat indien de vergroting leidt tot behoud, herstel of vergroting van de cultuurhistorische waarden. De bevoegdheid kan slechts worden toegepast voor woningen die van een aanduiding –cw zijn voorzien.
b. artikel 11.2.1 sub c voor algehele nieuwbouw van een woning buiten de bestaande funderingen, waarvoor de volgende bepalingen gelden:
    a. De herbouw vindt plaats op het desbetreffende bestemmingsvlak;

b. De herbouw is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Burgemeester en wethouders vragen daartoe een advies aan een deskundige commissie of instantie;
c. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
d. De sloop van de bestaande woning is verzekerd.

c. artikel 11.2.3 sub b ten behoeve van de bouw van dierenverblijven, waarbij de volgende bepalingen gelden:
a. Het bestemmingsvlak is groter dan 1 ha;
b. Er mogen uitsluitend vrijstaande dierenverblijven worden gebouwd voor hobbymatig c.q. niet-bedrijfsmatig gebruik met een maximale oppervlakte van 60 m2;
c. De totale oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 125 m2 gaan bedragen;
d. De afstand van het vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten behoeve van dierenverblijf tot de woning dient minimaal 50 meter te bedragen;
e. De overige regels met betrekking tot het bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen deze bestemming zijn van overeenkomstige toepassing;
f. Er mogen geen milieuhygiënische belemmeringen zijn ;
g. Er dient te worden zorggedragen voor een goede landschappelijke inpassing;

## 11.4 Specifieke gebruiksregels

### 11.4.1 Gebruik voor ondergeschikt aan huis gebonden beroep

Gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijbehorende bouwwerken bij de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving;
b. de activiteit in of het gebruik van de woning mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling of de parkeerbalans. Dat betekent onder meer dat binnen de bestemming "wonen" moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
c. maximaal 40% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen mag tot ten hoogste in totaal 200 m2 worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
d. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
e. geen activiteit mag worden uitgeoefend welke onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren, voor zover het een inrichting betreft in de zin van de Wet milieubeheer zijn slechts bedrijven toegestaan welke voorkomen onder categorie 1 en 2 zoals opgenomen in deze regels behorende Staat van bedrijven mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen.
g. er geen sprake is van een onevenredige publieks- en verkeersaantrekkende werking.

## 11.5 Afwijking van de gebruiksregels

### 11.5.1 Bed and Breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.1 teneinde een verblijfsrecreatief medegebruik in de vorm van Bed and Breakfast toe te staan op een bestemmingsvlak doch uitsluitend indien die activiteit wordt uitgeoefend op de wijze als hieronder begrepen:

a. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving. Ook dient de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;
b. de oppervlakte aan bebouwing welke wordt aangewend voor de Bed and Breakfast mag per bestemmingsvlak niet meer dan 40% van het oppervlak aan gebouwen bedragen met dien verstande dat het maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 150 m2;
c. de activiteit mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
d. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans. Dit betekent onder meer dat binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' moet worden voorzien in de voor de activiteit benodigde parkeerruimte;
e. het verblijfsrecreatief medegebruik is uitsluitend toegestaan indien dit wordt geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
f. burgemeester en wethouders trekken de vergunning in, indien de bestemming van het bestemmingsvlak wordt gewijzigd in een andere bestemming.

### 11.5.2 Mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1 en kunnen toestaan dat een deel van de woning en/of een bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, waarbij de volgende bepalingen gelden:

a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg en op grond van een medische indicatie te worden aangetoond. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het te nemen besluit advies aan een ter zake deskundige instantie;
b. er mag geen onevenredige aantasting zijn van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
c. indien de afhankelijke woonruimte wordt gesitueerd binnen een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dient de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake vrijstaande bijbehorende bouwwerken te worden ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m2;
d. de aanvrager een overeenkomst met de gemeente Baarle-Nassau afsluit, waaruit blijkt dat de aanvrager – en zijn rechtverkrijgenden- zich verplicht(en) de mantelzorg niet afgesplitst van de woning aan derden te verkopen en waarin ter zake een kwalitatieve verplichting wordt gevestigd als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek met daaraan gekoppeld een boetebeding;
e. de aanvrager in die overeenkomst voorts verklaart dat als de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van het bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de bouwkundige voorzieningen hiertoe ongedaan worden gemaakt;
f. In de afhankelijke woonruimte mag geen keuken ondergebracht worden;

onverminderd het bepaalde onder d. en e. trekken burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning in indien gebleken is dat de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

## 11.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 11.6.1 Splitsing

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen teneinde het aantal woningen per voor burgerwoning aangewezen bestemmingsvlak te vermeerderen (woningsplitsing). Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

a. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan in op de verbeelding aangeduide panden die beschikken over de aanduiding 'Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing', in voormalige langgevelboerderijen, danwel andere woningen die vanwege hun cultuurhistorische waarde dienen te worden behouden;
b. er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de bebouwde oppervlakte of van de inhoud van het te splitsen gebouw;
c. indien een voormalige boerderij wordt gesplitst, dan mogende inpandige stalgedeelten onderdeel uitmaken van de woning(en);
d. het aantal woningen mag na de splitsing niet meer bedragen dan twee;
e. de beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 400 m3 (inclusief aanbouwen);
f. per woning mag een vrijstaand bijbehorend bouwwerk van max. 80 m2 worden opgericht;
g. de voormalige bijbehorende bouwwerken dienen, voor zover de toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt overschreden, te worden geamoveerd, tenzij ze beschikken over cultuurhistorische waarde. In gevallen waar mogelijk sprake is van aanwezige cultuurhistorische waarde raadplegen burgemeester en wethouders een ter zake deskundige commissie of instantie, alvorens te besluiten;
h. de splitsing mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende bedrijven.

### 11.6.2 Bestemming "bedrijf-agrarisch loonbedrijf"en "bedrijf-agrarisch verwant"

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming "bedrijf-agrarisch loonbedrijf" en "bedrijf- agrarisch verwant", waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw c.q. gebruik voor de doeleinden kan worden toegestaan die behoren bij die bestemming, waarbij de volgende bepalingen gelden:

a. de wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast op gronden die grenzen aan de bestemming "Agrarisch met waarden";
b. de bevoegdheid kan niet worden toegepast oplocaties waar sloop heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling "ruimte voor ruimte";
c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing door middel van een beplantingsplan;

d. indien de bebouwing tevens is voorzien van de aanduiding waardecultuurhistorisch mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Voordat burgemeester en wethouders het besluit nemen wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
e. de publieks- en verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen;
f. er mag geen buitenopslag plaatsvinden, tenzij het een loonbedrijf is waarvan de buitenopslag rechtstreeks samenhangt met en noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van dat bedrijf;
g. detailhandel mag slechts plaatsvinden in door het agrarisch bedrijf zelf voortgebrachte agrarische producten of agrarische streekproducten tot een verkoopoppervlakte van maximaal 100 m2;
h. de omvang van het bestemmingsvlak mag na wijziging maximaal 1,5 ha. bedragen.

### 11.6.3 Vestiging bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming "Agrarisch-agrarisch bedrijf" ten behoeve van de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen milieuhygiënische en planologische belemmeringen zijn die voortvloeiend uit het vereiste van een goede ruimtelijke ordening danwel andere wet- en regelgeving;
b. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangepast;
c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een beplantingplan
d. de oppervlakte van de bestemming mag niet meer dan 1,5 ha. bedragen
e. de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming "Agrarisch –agrarisch bedrijf" met de aanduiding "intensieve veehouderij" wordt uitsluitend toegepast indien sprake is van hervestiging en het bestemmingsvlak niet groter is dan 1,5 ha..

# Artikel 12 Dubbelbestemmingen

## Leiding-leidingstrook

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding- leidingstrook' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:
a. de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de leidingstrook.

### 12.2 Bouwregels

Op de gronden binnen deze bestemming mogen, eventueel in afwijking van het bepaalde ingevolge de basisbestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de op grond van 12.1 toegelaten functies, en met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, tenzij door middel van een maatvoeringsaanduiding een ander maximum is aangegeven.

### 12.3 Afwijking van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 12.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, waarbij de volgende bepalingen gelden:
a. er bestaat uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar;
b. vooraf wordt advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

### 12.4 Aanlegvergunning

#### 12.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Leiding - Leidingstrook' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
a. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
c. diepploegen;
d. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;

e. het aanbrengen van diepwortelende beplanting (dieper dan 30 cm) en/of bomen;
f. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
g. het in de grond brengen van voorwerpen op een grotere diepte dan 30 cm.

### 12.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 12.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. van geringe omvang zijn danwel het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
b. vergunningplichtig zijn op grond van de provinciale ontgrondingenverordening en waarvoor een ontgrondingenvergunning is afgegeven
c. worden uitgevoerd overeenkomstig het plan van toedeling van de landinrichtingscommissie
d. reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### 12.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 12.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:
door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast, dienaangaande vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies van de leidingbeheerder;

# Artikel 13 Waarde-archeologie I,II en III

## 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor waarde-archeologie bestemde gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden

## 13.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd tenzij:

Voor gronden met de bestemming Waarde-archeologie I:

a. het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 150 m2;
b. het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van meer dan 150 m2 en minder dan 40 cm. diep onder het bestaande maaiveld of;
c. door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of;
d. het bouwwerk betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

Voor gronden met de bestemming Waarde-archeologie II:

a. het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 1000 m2;
b. het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van meer dan 1000 m2 en minder dan 40 cm. diep onder het bestaande maaiveld of;
c. door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of;
d. het bouwwerk betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

Voor gronden met de bestemming Waarde-archeologie III

a. Het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 2500 m2
b. het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van meer dan 2500 m2 en minder dan 40 cm. diep onder het bestaande maaiveld of;
c. door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of;
d. het bouwwerk betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

## 13.3 Afwijking bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13 lid 2 indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad. Aan de vergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor ondanks de uitvoering van een bouwplan monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

c. de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag om vergunning als bedoeld in dit artikellid winnen zij het advies in van een ter zake deskundige commissie of instantie om te beoordelen of aan de in dit artikellid genoemde criteria wordt voldaan.

## 13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden geen bouwwerkzaamheden zijnde

### 13.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming waarde-archeologie I,II en III zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren.

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het indrijven van voorwerpen;
c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanleggen van ondergrondse kavels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### 13.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 13.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. noodzakelijk voor de uitvoering van een bouwplan waarbij dit artikel in acht is genomen;
b. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
c. reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### 13.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 13.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

a. de aanvrager aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en de betrokken waarden gelet op dit rapport niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden en geen onevenredige schade aan de belangen die de bestemming beoogt te beschermen, wordt toegebracht. Zij zijn bevoegd de volgende voorschriften aan de vergunning te verbinden;
    a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor ondanks de uitvoering van een aanlegplan monumenten in de bodem kunnen worden behouden;

b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;

c. alvorens burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag om vergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 winnen zij het advies in van een ter zake deskundige commissie of instantie om te beoordelen of aan de in dit artikellid genoemde criteria kan worden voldaan.

# Artikel 14 Waarde-Cultuurhistorie

## 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde-Cultuurhistorie" bestemde gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en/of het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

## 14.2 Bouwregels

In afwijking van het elders in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden mag de mede tot "Waarde-Cultuurhistorie" bestemde grond niet worden bebouwd voor zover dit strijdig is met het bepaalde ten aanzien van deze dubbelbestemming.

## 14.3 Afwijking bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14 lid 2 indien:

1. bij verbouw en/of uitbreiding
    a. het betreft delen van een pand of bijbehorende bouwwerken die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken;
    b. door de uitbreiding en/of verbouw geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de karakteristieke hoofdvorm, daarbij lettend op de bestaande goot- en bouwhoogte van de gebouwen, gevelindeling van de gebouwen, voorgevelbreedte van gebouwen en de dakhelling van gebouwen;
2. in geval van sloop, als in voldoende mate door middel van onderzoek (door de aanvrager) is aangetoond dat:
    a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
    b. de karakteristieke hoofdvorm in alle redelijkheid niet is te handhaven;
    c. de economische levensduur ten gevolge van de bouwtechnische kwaliteit is verstreken op basis van cultuurhistorisch onderzoek is aangetoond dat de cultuurhistorische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag om vergunning winnen zij het advies in van een deskundige commissie of instantie

## 14.4 Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken en werkzaamheden geen bouwwerkzaamheden zijnde

### 14.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming waarde-cultuurhistorie zonder omgevingsvergunning de ter plaatse aanwezige bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen

### 14.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 14.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. van geringe omvang zijn danwel het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. rechtmatige werken en/of werkzaamheden welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht krijgt in uitvoering zijn

### 14.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 14.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:
a. hierdoor danwel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Burgemeester en wethouders vragen voorafgaand aan het nemen van een besluit omtrent dit onderwerp advies aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
b. een vergunning is afgegeven overeenkomstig het bepaalde in de Monumentenwet 1988 respectievelijk de gemeentelijke Monumentenverordening, voor zover sprake is van een monument

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag om vergunning als bedoeld in artikel 14.4.1 winnen zij het advies in van een ter zake deskundige commissie of instantie om te beoordelen of aan de in dit artikellid genoemde criteria kan worden voldaan.

# Artikel 15 Waarde-ecologie

## 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en), tevens bestemd voor:

a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van een (deel van een) natte en/of droge ecologische verbindingszone;
b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van het bos/de bosschages en de bijbehorende bosgroeiplaats;
c. behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden en/of natuurwaarden;
d. bijbehorende en ondergeschikte verharde en onverharde paden en wegen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. extensief recreatief medegebruik;
g. bouwwerken van algemeen nut.

## 15.2 Bouwregels

### 15.2.1 Algemeen

Op de gronden binnen deze bestemming mogen, eventueel in afwijking van het bepaalde ingevolge de basisbestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de op grond van 15.1 toegelaten functies, en met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, tenzij door middel van een maatvoeringsaanduiding een ander maximum is aangegeven.

### 15.2.2 Ondergronds bouwen

Op de gronden binnen deze bestemming mag niet ondergronds worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 15.3 Specifieke gebruiksregels

### 15.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen:

a. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan ter realisering en/of handhaving van de bestemming;
b. het opgeslagen hebben en/of houden van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan, anders dan ter realisering en/of handhaving van de bestemming;

c. het opgeslagen hebben en/of houden van gebruiksklare of onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan, anders dan ter realisering en/of handhaving van de bestemming;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning.

## 15.4 Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werkzaamheden geen bouwwerkzaamheden zijnde

### 15.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is, onverlet het bepaalde ingevolge de basisbestemming(en), verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m2 per perceel of met meer dan 0,40 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van een steilrand worden gewijzigd;
b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,40 m onder maaiveld;
c. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren;
d. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling;
e. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
f. het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas;
g. het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten van grasland naar een andere bodemcultuur;
h. het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilrand en het verwijderen van paden of onverharde wegen;
i. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, voor zover groter dan 100 m2 per perceel; j. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem.

### 15.4.2 Uitzonderingen

Het in 15.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. van geringe omvang zijn danwel het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### 15.4.3 Toelaatbaarheid

De in 15.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in 15.1.1 genoemde waarden en/of functies.

# HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

## Artikel 16 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 17 Algemene bouwregels

## 17.1 Bestaande afwijkende maatvoering

In die gevallen, dat de bouw- en goothoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot de weg of perceelsgrenzen, en andere maten, voor zover in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan. In de gevallen waarin na het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan tot algehele sloop wordt overgegaan, vervalt de toepasselijkheid van het bepaalde in dit artikel.

## 17.2 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is slechts toegestaan indien dit elders in deze regels expliciet is bepaald

# Artikel 18 Algemene gebruiksregels

## 18.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in ieder geval verstaan:

a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
b. het gebruik van een deel van het hoofdgebouw als afhankelijke woonruimte;
c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken en als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
d. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan, bewerken of verwerken van producten tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de ter plaatse toegestane bedrijvigheid;
e. het opslaan, storten of bergen van materialen of producten behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
f. (motor)crossen;
g. (groot)schalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief recreatief medegebruik;
h. nieuwvestiging niet zijnde hervestiging van een agrarisch bedrijf.

# Artikel 19 Algemene bepalingen over het verlenen van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden geen bouwwerkzaamheden zijnde

## 19.1 Werken/werkzaamheden nabij monumentale en beeldbepalende bomen

### 19.1.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren binnen een afstand van 8 m van bomen die zijn aangeduid als "monumentale boom" :

a. ontgronden, bodem verlagen of afgraven, ophogen, verdichten, verplaatsen, afgraven of egaliseren van grond, inclusief het graven van sleuven en het leggen van (ondergrondse) leidingen;
b. het wijzigen van het grondwaterpeil;
c. het verrichten van werken of werkzaamheden die beschadiging van wortels, stam of kroon van de betrokken boom tot gevolg kunnen hebben.

### 19.1.2 Buiten toepassing verklaring

Het bepaalde in artikel 19.1.1 is niet van toepassing indien:

a. een kapvergunning en/of aanlegvergunning is verleend;
b. het gaat om werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
c. het gaat om werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis die de boom geen schade toebrengen.

### 19.1.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 19.1.1 zijn slechts toelaatbaar indien door de uitvoering van de werken of werkzaamheden of door de gevolgen daarvan geen onherstelbare schade aan de betrokken boom toegebracht wordt.
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om:

a. voorwaarden te verbinden aan de in artikel 19.1.1 bedoelde aanlegvergunning ter vermindering of voorkoming van schade die de in artikel 19.1.1 bedoelde werken en werkzaamheden of de gevolgen daarvan aan de betrokken boom zouden kunnen toebrengen. Onder schade wordt tevens begrepen een vermindering of verslechtering van de groeimogelijkheden;
b. ten behoeve van de aanlegvergunning voor de onder 19.1.1 genoemde werken en werkzaamheden een BEA-onderzoek (bomeneffectanalyse) van een onafhankelijk boomtechnisch adviesbureau te eisen.

## Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden ten behoeve van:

a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. van de bestemmingsregels en voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen in- dien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
c. de bouw 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, mits:
    1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m2 zal bedragen;
    2. de (nok)hoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen.
d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
    1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m;
    2. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m met uitzondering van lichtmasten op gronden die niet de bestemming "verkeer" hebben

## Artikel 21 Algemene wijzigingsregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de zone wijzigingsgebied fietspad ten behoeve van de aanleg van een fietspad de gronden met de desbetreffende bestemming tot 30 meter aan weerszijden van de aanpalende bestemming "verkeer" gemeten uit het hart van de bestemming "verkeer" te wijzigen in de bestemming "verkeer"

## Artikel 22 Algemene aanduidingsregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "Reconstructiezone-landbouwontwikkelingsgebied" zijn de gronden mede bestemd voor een landbouwontwikkelingsgebied als bedoeld in de Reconstructiewet concentratiegebieden en de daarop gestoelde regels en plannen.

# HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

## Artikel 23

### 23.1 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, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde onder a. 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.

### 23.2 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 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 overgangsregels van dat plan.

## Artikel 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: bestemmingsplan Landbouwontwikkelingsgebied Ulicoten

Gemeente Baarle-Nassau
Vastgesteld door de gemeenteraad op

De griffier, de voorzitter,

| SBI-CODE | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE |
| 22 | - | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA | | | | | | |
| 221 | | Uitgeverijen (kantoren | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 |
| 2222.6 | | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtinge | 10 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 2223 | A | Grafische afwerking | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 |
| 2223 | B | Binderijen | 30 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 2224 | | Grafische reproduktie en zette | 30 | 0 | 10 | 10 | 30 | 2 |
| 2225 | | Overige grafische aktiviteite | 30 | 0 | 30 | 10 | 30 D | 2 |
| 223 | | Reproduktiebedrijven opgenomen medi | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 |
| 36 | - | | | | | | | |
| 36 | - | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G. | | | | | | |
| 361 | 2 | Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m: | 0 | 10 | 10 | 0 | 10 | 1 |
| 362 | | Fabricage van munten, sieraden e.d | 30 | 10 | 10 | 10 | 30 | 2 |
| 363 | | Muziekinstrumentenfabrieke | 30 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 3661.1 | | Sociale werkvoorzienin | 0 | 30 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 40 | - | | | | | | | |
| 40 | - | PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER | | | | | | |
| 40 | D3 | - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. / | 0 | 0 | 10 C | 10 | 10 | 1 |
| 40 | D4 | - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en | 0 | 0 | 30 C | 10 | 30 | 2 |
| 45 | - | | | | | | | |
| 45 | - | BOUWNIJVERHEID | | | | | | |
| 45 | 3 | - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m | 0 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 50 | - | | | | | | | |
| 50 | - | HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS | | | | | | |
| 501, 502, 504 | | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijve | 10 | 0 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 5020.4 | B | Autobekledering | 0 | 0 | 10 | 10 | 10 | 1 |
| 5020.5 | | Autowasserijen | 10 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 503, 504 | | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoire | 0 | 0 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 51 | - | | | | | | | |
| 51 | - | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING | | | | | | |
| 511 | | Handelsbemiddeling (kantoren | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 |
| 5122 | | Grth in bloemen en planten | 10 | 10 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 5134 | | Grth in dranken | 0 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 5135 | | Grth in tabaksprodukten | 10 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 5136 | | Grth in suiker, chocolade en suikerwerl | 10 | 10 | 30 | 0 | 30 | 2 |

| SBI-CODE | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE |
| 5137 | | Grth in koffie, thee, cacao en specerijer | 30 | 10 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 5138, 5139 | | Grth in overige voedings- en genotmiddelen | 10 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 514 | | Grth in overige consumentenartikelen | 10 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 5148.7 | 0 | Grth in vuurwerk en munitie: | | | | | | |
| 5148.7 | 1 | - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton | 10 | 0 | 30 | 10 V | 30 | 2 |
| 5153 | 0 | Grth in hout en bouwmaterialen | | | | | | |
| 5153 | 2 | - algemeen: b.o. <= 2000 m² | 0 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 5153.4 | 4 | zand en grind: | | | | | | |
| 5153.4 | 6 | - algemeen: b.o. <= 200 m² | 0 | 10 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 5154 | 0 | Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur: | | | | | | |
| 5154 | 2 | - algemeen, b.o. < = 2.000 m² | 0 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 5155.2 | | Grth in kunstmeststoffen | 30 | 30 | 30 | 30 R | 30 | 2 |
| 5156 | | Grth in overige intermediaire goederen | 10 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 517 | | Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.a | 0 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 52 | | | | | | | | |
| 52 | - | DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN | | | | | | |
| 527 | | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen | 0 | 0 | 10 | 10 | 10 | 1 |
| 60 | - | | | | | | | |
| 60 | - | VERVOER OVER LAND | | | | | | |
| 6022 | | Taxibedrijven | 0 | 0 | 30 C | 0 | 30 | 2 |
| 603 | | Pomp- en compressorstations van pijpleidingen | 0 | 0 | 30 C | 10 | 30 D | 2 |
| 61, 62 | - | | | | | | | |
| 61, 62 | - | VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT | | | | | | |
| 61, 62 | A | Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 |
| 63 | - | | | | | | | |
| 63 | - | DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER | | | | | | |
| 633 | | Reisorganisaties | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 |
| 634 | | Expediteurs, cargadoors (kantoren | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 D | 1 |
| 64 | - | | | | | | | |
| 64 | - | POST EN TELECOMMUNICATIE | | | | | | |
| 641 | | Post- en koeriersdiensten | 0 | 0 | 30 C | 0 | 30 | 2 |
| 642 | A | Telecommunicatiebedrijven | 0 | 0 | 10 C | 0 | 10 | 1 |
| 642 | B0 | zendinstallaties | | | | | | |
| 642 | B2 | - FM en TV | 0 | 0 | 0 C | 10 | 10 | 1 |

| SBI-CODE | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE |
| 642 | B3 | - GSM en UMTS-steunzenden | 0 | 0 | 0 C | 10 | 10 | 1 |
| 70 | - | | | | | | | |
| 70 | - | VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED | | | | | | |
| 70 | A | Verhuur van en handel in onroerend goe | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 |
| 71 | - | | | | | | | |
| 71 | - | VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN | | | | | | |
| 711 | | Personenautoverhuurbedrijver | 10 | 0 | 30 | 10 | 30 | 2 |
| 714 | | Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.( | 10 | 10 | 30 | 10 | 30 D | 2 |
| 72 | - | | | | | | | |
| 72 | - | COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE | | | | | | |
| 72 | A | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.( | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 |
| 72 | B | Switchhouses | 0 | 0 | 30 C | 0 | 30 | 2 |
| 73 | - | | | | | | | |
| 73 | - | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK | | | | | | |
| 731 | | Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswer | 30 | 10 | 30 | 30 R | 30 | 2 |
| 732 | | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoe | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 |
| 85 | - | | | | | | | |
| 85 | - | GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG | | | | | | |
| 853 | 2 | Kinderopvang | 0 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 91 | - | | | | | | | |
| 91 | - | DIVERSE ORGANISATIES | | | | | | |
| 9111 | | Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantorer | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 |
| 9131 | | Kerkgebouwen e.d | 0 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 9133.1 | A | Buurt- en clubhuizen | 0 | 0 | 30 C | 0 | 30 D | 2 |
| 9133.1 | B | Hondendressuurterreinen | 0 | 0 | 50 | 0 | 50 | 3.1 |
| 92 | - | | | | | | | |
| 92 | - | CULTUUR, SPORT EN RECREATIE | | | | | | |
| 9262 | 0 | Schietinrichtingen: | | | | | | |
| 9262 | 11 | - buitenbanen met voorzieningen: boogbane | 0 | 0 | 30 | 30 | 30 | 2 |
| 9262 | 2 | - binnenbanen: boogbanen | 0 | 0 | 10 C | 10 | 10 | 1 |
| 93 | - | | | | | | | |
| 93 | - | OVERIGE DIENSTVERLENING | | | | | | |
| 9301.2 | | Chemische wasserijen en ververijer | 30 | 0 | 30 | 30 R | 30 | 2 |

| SBI-CODE | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE |
| 9301.3 | A | Wasverzendinrichtinger | 0 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 |
| 9301.3 | B | Wasserettes, wassalons | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 |
| 9302 | | Kappersbedrijven en schoonheidsinstitute | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 |

**TABEL AANLEGVERGUNNINGEN/STRIJDIG GEBRUIK (voor een nadere omschrijving van de werken en werkzaamheden wordt verwezen naar de volgende pagina)**

| | Bodemopbouw en reliëf | | | | | | Waterhuishouding | | | | | | | | Beplantingen | | | | Infrastructuur | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 |
| | afgraven | ophogen | vergraven | diepploegen | egaliseren | indrijven | drainieren | onderbemalen | aanleg dam | aanleg stuw | aanleg sloot/greppel | dempen sloten en greppels | dempen kleine geïsoleerde wateren | aanbrengen\wijzigen oeverbeschoeiing of kaden | rooien houtgewas en beplanting | aanplanten houtgewas en beplanting | omzetten grasland naar bouwland | omzetten naar boomteelt en vaste plantenteelt | verharden oppervlakte (> 100 m²) | aanbrengen ondergrondse leidingen | wijzigen perceelsindeling | aanleg van foliemestbassins |
| NATUURWAARDEN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Levensgemeenschappen van bossen en overige natuurgebieden | A | A | A | A | A | A | S | S | A | A | A | A | S | A | A | A | A | S | S | A | - | S |
| Leefgebied amfibieën en reptielen | A | A | A | S | A | A | S | S | A | A | A | S | S | A | A | A | A | S | S | A | A | S |
| Leefgebied planten en plantengemeenschappen | S | S | S | S | S | A | S | S | A | A | A | A | A | A | A | A | S | S | S | A | A | S |
| Leefgebied weidevogels, zwanen en ganzen | A | A | A | S | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | - | S | A | S | S | A | - | S |
| Leefgebied struweelvogels | A | A | A | A | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | A | - | - | - | S | - | - | S |
| LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cultuurhistorisch waardevol gebied | A | A | A | A | A | - | A | A | A | A | A | A | A | - | A | A | - | A | A | A | A | S |

| | Bodemopbouw en reliëf | | | | | | Waterhuishouding | | | | | | | | Beplantingen | | | | Infrastructuur | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 |
| | afgraven | ophogen | vergraven | diepploegen | egaliseren | indrijven | draineren | onderbemalen | aanleg dam | aanleg stuw | aanleg sloot/greppel | dempen sloten en greppels | dempen kleine geïsoleerde wateren | aanbrengen\wijzigen oeverbeschoeiing of kaden | rooien houtgewas en beplanting | aanplanten houtgewas en beplanting | omzetten grasland naar bouwland | omzetten naar boomteelt en vaste plantenteelt | verharden oppervlakte (> 100 m²) | aanbrengen ondergrondse leidingen | wijzigen perceelsindeling | aanleg van foliemestbassins |
| Aardkundig waardevol gebied | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | - | - | - | - | A | A | A | S |
| Landschapsdeel regionale natuur- en landschaps-eenheid | A | A | A | A | A | - | - | - | - | - | A | A | A | - | A | A | - | A | A | - | A | S |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

**Verklaring**

A = aanlegvergunning aanvragen is verplicht
S = strijdig gebruik
- = geen negatief effect