



Bijlage 3

Artikel Wonen

Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met dien verstande dat voor het aantal woningen de volgende regels gelden:
 1. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal woningen is;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' er geen woning is toegestaan.
- b. een aan huis verbonden beroep;
- c. een minicamping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - minicamping';
- d. het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- e. recreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalig logeren, met dien verstande dat:
 1. kleinschalig logeren in de vorm van bed & breakfast, appartementen en/of gastenkamers is toegestaan met een slaapvoorziening voor maximaal 3 kamers van 2 personen per woning;
 2. de omvang niet meer bedraagt dan 40% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de aangebouwde bijgebouwen tot een maximumvloeroppervlak van 150 m²;
 3. kleinschalig logeren uitsluitend in de woning en aangebouwde bijgebouwen is toegestaan;
 4. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
 5. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- f. bescherming, instandhouding en versterking van de landschaps- en natuurwaarden zoals landschapsvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 29, beogen te beschermen;
- g. de functies als bedoeld in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Water', voor zover de gronden zijn gelegen binnen 10 m van de bestemming 'Water';
- h. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. ontsluitingswegen;
- j. parkeervoorzieningen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven.

Bouwregels

Toegestane bebouwing



Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

Bouwvlak

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan zijn gebouwen binnen dat bestemmingsvlak uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

Woning

Voor woningen geldt het volgende:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- c. de inhoud van de woning, inclusief aangebouwde bijgebouwen, bedraagt niet meer dan 750 m³, tenzij:
 1. het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt;
 2. de aanduiding 'maximum volume (m3)' is opgenomen, dan geldt de met deze aanduiding aangegeven inhoud als maximum;
- d. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 55°;
- e. de afstand van een woning en aangebouwde bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 5 m;
- f. de afstand van een woning bedraagt minimaal 15 m tot de as van de weg, met dien verstande dat bij de woningen Koestraat 74 en 76 te Hilvarenbeek deze afstand minimaal 8 m tot de as van de Koestraat bedraagt;
- g. de breedte van de woning aan de Baarschotsestraat 62a mag niet meer dan 15 m bedragen;
- h. kelders zijn uitsluitend onder de woning toegestaan.

Vrijstaande bijgebouwen bij woning

Voor vrijstaande bijgebouwen bij een woning gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bedraagt niet meer dan 100 m², met dien verstande dat het bestemmingsvlak voor niet meer dan 40% mag worden bebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' de met deze aanduiding aangegeven oppervlakte als maximum;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- e. de bijgebouwen moeten minstens 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gesitueerd;
- f. de dakhelling bedraagt minimaal 30°.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:



- a. de bouwhoogte van een erfafscheiding bedraagt niet meer dan:
 - 1. 1 m vóór de voorgevelrooilijn;
 - 2. 2 m achter de voorgevelrooilijn;
- b. de bouwhoogte van een carports en overkappingen bij de woning bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. de bebouwde oppervlakte van carports en overkappingen bij de woning bedraagt niet meer dan 25 m²;
- d. de bouwhoogte van een vrijstaande antennemast bedraagt niet meer dan 18 m;
- e. de bouwhoogte van een licht- en andere masten bedraagt niet meer dan 8 m;
- f. de bouwhoogte van een pergola bedraagt niet meer dan 3 m;
- g. de bouwhoogte van een overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 1 m.

Herbouw bestaande woning

Woningen mogen worden herbouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt voor 3/4 deel plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

Bestaande maatvoering

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlakte en/of situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

Afwijken van de bouwregels

Sloopbonusregeling

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bouwregels teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten met een aantal vierkante meter en van het bepaalde in de bouwregels ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een woning, mits overvloedige bebouwing wordt gesloopt. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. ten behoeve van het vergroten van de toegestane bebouwde oppervlakte van bijgebouwen geldt dat de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen mag worden vermeerderd met een sloop-bonus percentage van 25% (indien 100 m² wordt gesloopt mag 25 m² worden teruggebouwd), mits de totale bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedraagt dan 200 m²;



- b. te behoeve van het vergroten van de inhoud van een woning gelden de volgende regels:
 - 1. de inhoud bedraagt niet meer dan 1000 m³;
 - 2. per 50 m³ vergroting van de woning boven de maximaal toegestane inhoud als opgenomen in de bouwregels dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
- c. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m²) moet in één keer worden gesloopt, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;
- d. uitsluitend de sloop van legaal gebouwde gebouwen komen in aanmerking voor deze sloopbonusregeling;
- e. de sloopbonusregeling als bedoeld onder c is niet van toepassing indien:
 - 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 - 2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeeling,
 - 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 - 4. of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- f. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- g. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- h. er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke tenminste 10% van de omvang van het bestemmingsvlak omvat en welke is gelegen binnen het bestemmingsvlak dan wel dat er sprake is van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsontwikkelingsplan;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

Grotere goot- en/of bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder de bouwregels, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere goot- en/of bouwhoogte van de woning is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar;
- b. er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke tenminste 10% van de omvang van het bestemmingsvlak omvat en welke is gelegen binnen het bestemmingsvlak dan wel dat er sprake is van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsontwikkelingsplan, of de overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder sloop van de oude woning, met dien verstande dat de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt niet minder mag bedragen dan de oppervlakte aan bebouwing die nieuw wordt gebouwd.



Verplaatsing van de bestaande woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder de bouwregels, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder sloop van de oude woning, met dien verstande dat de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt niet minder mag bedragen dan de oppervlakte aan bebouwing die nieuw wordt gebouwd.

Verkleinen afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bouwregels teneinde een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toe te staan voor het bouwen van de woning, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. het is noodzakelijk voor een doelmatige inrichting van het perceel;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden aangetast.

Specifieke gebruiksregels

Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. kleinschalig logeren in vrijstaande bijgebouwen;
- c. bedrijf aan huis.

Afwijken van de gebruiksregels

Mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 'strijdig gebruik' onder a voor het gebruik van een bijgebouw behorende bij een woning als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. er is aangetoond dat er sprake is van een zorgbehoefte, bijvoorbeeld uit een zorgindicatie of verklaring van een arts;
- b. het gebruik blijft beperkt tot de in de bouwregels genoemde bouwmogelijkheden voor bijgebouwen, met een maximale oppervlakte van 80 m²;



- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt bepaald dat indien de mantelzorgsituatie is beëindigd het bevoegd gezag ambtshalve tot intrekking van de verleende omgevingsvergunning overgaat;
- e. binnen één maand na beëindiging van het gebruik van het (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg dient hiervan schriftelijk melding te worden gemaakt.

Kleinschalig logeren

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 'strijdig gebruik' sub b ten einde kleinschalig logeren als nevenactiviteit in vrijstaande bijgebouwen bij een woning toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. kleinschalig logeren in de vorm van bed & breakfast, appartementen en/of gastenkamers is toegestaan. Het kleinschalig logeren bestaat uit maximaal 3 kamers van maximaal 2 personen per kamer per woning met een maximale omvang van 150 m² in totaal, met dien verstande dat niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van de woning gebruikt mag worden ten behoeve van kleinschalig logeren;
- b. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- c. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- e. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in 'strijdig gebruik' onder c teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan, mits:

- a. het ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf in gebruik te nemen bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de erfbouw, met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- b. het aan huis verbonden bedrijf voorkomt in de milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage opgenomen bedrijfsactiviteiten of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de



milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;

- c. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- d. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
- e. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Wijzigingsbevoegdheid

Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden wijzigen teneinde woningsplitsing in cultuurhistorisch waardevolle (woon)boerderijpanden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' toe te staan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de herinrichting van het erf landschappelijk wordt ingepast in welk kader een inrichtings- en beplantingsplan dient te worden opgesteld;
- b. de splitsing dient mede gericht te zijn op het behoud en/of herstel van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- c. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- f. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de bestemmingsomschrijving omschreven waarden.
- g. de bebouwde oppervlakte en inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- h. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
- i. de inhoud per gesplitste woning mag niet minder dan 450 m³ bedragen;
- j. per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte van 100 m² per woning; voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt;
- k. indien er sprake is van een woonboerderijpand met cultuurhistorische waarde, niet zijnde een monument, waarvan de bouwkundige staat dermate slecht is dat volledige of nagenoeg volledige herbouw noodzakelijk is, kan splitsing gepaard gaan met herbouw, zij het dat door het herbouwde pand het cultuurhistorische waardevolle karakter dient te zijn gewaarborgd;
- l. de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- m. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- n. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder.



Artikel Recreatie

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- b. ondersteunende horeca, uitsluitend in ondergeschikte vorm en dienstbaar aan de verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- c. ondergeschikte detailhandel, uitsluitend in ondergeschikte vorm en dienstbaar aan de verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- d. een aan huis verbonden beroep;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. de functies als bedoeld in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Water', voor zover de gronden zijn gelegen binnen 10 m van de bestemming 'Water';
- h. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

Bouwregels

Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

Bebouwde oppervlakte

Het bebouwde oppervlak mag niet meer bedragen dan het bestaand bebouwde oppervlak exclusief het bebouwd oppervlak ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen.

Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 meter;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 meter;
- c. de dakhelling bedraagt minimaal 12° en maximaal 45°;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 2 m.

Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

- a. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. maximaal één bedrijfswoning is toegestaan met bijbehorende bijgebouwen;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijgebouwen, bedraagt niet meer dan 750 m³, tenzij:



1. het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt.
- e. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 55°;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 5 m;
- g. de afstand van een bedrijfswoning bedraagt minimaal 15 m tot de as van de weg.

Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning

Voor vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- h. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bedraagt niet meer dan 100 m²;
- i. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- j. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- k. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°;
- l. de bijgebouwen moeten uitsluitend achter de voorgevel of het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. a. de bouwhoogte van een erfafscheiding bedraagt niet meer dan:
 1. 1 m vóór de voorgevelrooilijn;
 2. 2 m achter de voorgevelrooilijn;
- b. de bouwhoogte van een carports en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. de bebouwde oppervlakte van carports en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 25 m²;
- d. de bouwhoogte van een overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 6 m.

Herbouw bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen en bedrijfsgebouwen die niet binnen een bouwvlak zijn gelegen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt voor 3/4 deel plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën;
- b. de voorgevel van de te herbouwen gebouwen wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

Bestaande maatvoering

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlakte en/of situering van gebouwen en



bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

Afwijken van de bouwregels

Vergroten bebouwde oppervlakte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken teneinde een grotere bebouwde oppervlakte toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bebouwde oppervlakte mag in totaal niet meer dan 15% ten opzichte van het bestaand bebouwd oppervlak worden vergoot;
- b. de bebouwing dient naar aard en omvang te passen in de omgeving;
- c. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling;
- d. voor de functie gelden de volgende specifieke bepalingen:
 1. detailhandel is niet toegestaan;
 2. door deze uitbreiding mag een bedrijf dat nu behoort tot maximaal milieucategorie 2 van de in Bijlage 1 opgenomen bedrijvenlijst, niet veranderen in een bedrijf dat behoort tot milieucategorie 3 of meer, alsmede naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten;
- e. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling is aangetoond;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing: er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke tenminste 10% van de omvang van het bestemmingsvlak omvat en welke is gelegen binnen het bestemmingsvlak dan wel dat er sprake is van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsontwikkelingsplan;
 2. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 3. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- g. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. bij toename van verharding van meer dan 500 m² dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

Specifieke gebruiksregels

Strijdig gebruik



Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstallen:

- a. voor woondoeleinden, met uitzondering van één toegestane bedrijfswoning;
- b. voor permanente bewoning;
- c. huisvesting van werknemers;
- d. recreatiewoningen die niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd;
- e. een aan huis verbonden bedrijf;
- f. risicovolle inrichtingen;
- g. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10-6 risicocontour hebben die de bestemmingsgrens overschrijdt;
- h. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

Afwijken van de gebruiksregels

Mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken voor het gebruik van een bijgebouw behorende bij een bedrijfswoning als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. er is aangetoond dat er sprake is van een zorgbehoefte, bijvoorbeeld uit een zorgindicatie of verklaring van een arts;
- b. het gebruik blijft beperkt tot de in de bouwregels genoemde bouwmogelijkheden voor bijgebouwen, met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt bepaald dat indien de mantelzorgsituatie is beëindigd het bevoegd gezag ambtshalve tot intrekking van de verleende omgevingsvergunning overgaat;
- e. binnen één maand na beëindiging van het gebruik van het (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg dient hiervan schriftelijk melding te worden gemaakt.

Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan, mits:

- a. het ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf in gebruik te nemen bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen, met dien verstande dat de woonfunctie van de bedrijfswoning primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- b. het aan huis verbonden bedrijf voorkomt in de milieucategorie 1 of 2 van de in [Bijlage 2](#) opgenomen bedrijfsactiviteiten of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;



- c. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- d. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
- e. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.