

# Regels Wijziging Schoenmakershoek-Oost, Donkerstraat 29

## Inhoudsopgave

<a href="#">Hoofdstuk 1 Algemene en technische bepalingen</a>	<a href="#">2</a>
<a href="#">Artikel 1 Begripsbepalingen</a>	<a href="#">2</a>
<a href="#">Artikel 2 Wijze van meten</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Hoofdstuk 2 Bestemmingsplanbepalingen</a>	<a href="#">7</a>
<a href="#">Artikel 3 Agrarisch (A)</a>	<a href="#">7</a>
<a href="#">Artikel 4 Groen- Houtsingel</a>	<a href="#">9</a>
<a href="#">Artikel 5 Voorwaarde landschappelijke inpassing</a>	<a href="#">11</a>
<a href="#">Hoofdstuk 3 Overige bepalingen</a>	<a href="#">12</a>
<a href="#">Artikel 6 Antidubbeltelbepaling</a>	<a href="#">12</a>
<a href="#">Artikel 7 Algemene bepalingen mbt ondergronds bouwen</a>	<a href="#">12</a>
<a href="#">Artikel 8 Algemene gebruiksbeplating</a>	<a href="#">12</a>
<a href="#">Artikel 9 Algemene vrijstellingsbepalingen</a>	<a href="#">12</a>
<a href="#">Artikel 10 Algemene wijzigingsbepalingen</a>	<a href="#">12</a>
<a href="#">Artikel 11 Algemene procedurebepalingen</a>	<a href="#">13</a>
<a href="#">Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">Artikel 12 Strafbepaling</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">Artikel 13 Overgangsbepalingen</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">Artikel 14 Slotregel</a>	<a href="#">14</a>

# Hoofdstuk 1 Algemene en technische bepalingen

## Artikel 1 Begripsbepalingen

a. bestemmingsplan: De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

b. Plan: Het wijzigingsplan 'Schoenmakershoek-Oost, Donkerstraat 29' met identificatienummer NL.IMRO.0777.0121WPDONKERSTR29-3001 van de gemeente Etten-Leur.

c. aan- of uitbouw: een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van het hoofdgebouw;

d. aan-huis-gebonden-beroep: het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen en ambachtelijk en verzorgende bedrijven;

e. achtergevelbouwgrens: de op de plankaart als zodanig aangegeven lijn aan de weg gekeerde zijde van het perceel, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

f. agrarisch bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren; in het kader van deze voorschriften worden de begrippen glastuinbouwbedrijf en intensieve veehouderij nader omschreven;

g. ambachtelijk en verzorgend bedrijf: het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en installeren van goederen, als ook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte nevenactiviteit, van goederen die verband houden met het uitoefenen van een ambachtelijk en verzorgend bedrijf;

h. ander bouwwerk: een bouwwerk geen gebouw zijnde;

i. antenne installatie: installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

k. bebouwingspercentage: een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

l. bedrijfsgebouw: een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte;

m. bedrijfswoning: een woning op de bij het bedrijf horende grond, en uitsluitend dienend voor de huisvesting van een huishouden waarvan de huisvesting ter plaatse gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk is;

n. bestaand:

- bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen;

o. bestemmingsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

- p. bestemmingsvlak: een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- q. bijgebouw: een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- r. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en/of het vergroten van een bouwwerk alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen en/of veranderen van een standplaats;
- s. bouwgrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
- t. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;
- u. bouwvlak: een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, al dan niet voorzien van een aanduiding "uitbreidingsrichting" waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- v. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- w. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- x. erker: een bijgebouw in een bouwlaag aan de voor- en/of zijgevel van een woning;
- y. escortbedrijf: de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;
- z. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- aa. geschakelde woning: een woning waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd;
- bb. gestapelde woning: een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het afgewerkte maaiveld, gewaarborgd is;
- cc. geurgevoelig object: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en dat daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;
- dd. glastuinbouwbedrijf: een agrarisch bedrijf dat is gericht op het telen van tuinbouwgewassen hoofdzakelijk in kassen al dan niet op substraatbasis;
- ee. groen: het totaal aan parken, plantsoenen, bermen, boomvakken en overige beplanting;
- ff. halfvrijstaande woning: een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aangebouwde woningen;

gg. hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

hh. intensieve veehouderij: een agrarisch bedrijf gericht op het houden, fokken of mesten van vee – welke diersoort dan ook – zonder of nagenoeg zonder weidegang, in gebouwen; indien sprake is van agrarische bedrijfsactiviteiten waarvan de intensieve veehouderijactiviteiten – behoudens vrijstelling – een bruto bedrijfsvloeroppervlakte van 500 m<sup>2</sup> of minder betreffen, worden de intensieve veehouderij activiteiten beschouwd als een neventak van het agrarisch bedrijf;

ii. kas: agrarisch bouwwerk geheel of grotendeels van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (inclusief plastic tunnels) en gelijk aan of hoger dan 1,5 m;

jj. kamerbewoning: het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw door meer dan twee onzelfstandige huishoudens;

kk. loon- en grondwerkbedrijf: een bedrijf dat gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur of het verrichten van grondwerk ten behoeve van agrarische bedrijven en derden;

ll. monumentencommissie: een door burgemeester en wethouders bij besluit van 4 december 1991 aangewezen deskundig college voor het schriftelijk adviseren ter zake van cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden;

mm. nutsvoorziening: voorziening ten behoeve van het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbare vervoer en/of het wegverkeer;

nn. ondergeschikt bouwdeel: een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk, zoals een balustrade of dakkapel, met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;

oo. overkapping: een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden;

pp. perceelsgrens: de grens van een bouwperceel;

qq. peil: voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

rr. praktijkruimte: een gebouw of een gedeelte daarvan, dat is bestemd voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep;

ss. productiegebonden detailhandel: detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of worden toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

tt. seksinrichting: de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

uu. standplaats: een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn, die op het leidingnet van de nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente, kunnen worden aangesloten;

vv. straatprostitutie: het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

ww. twee aaneengebouwde woningen: blokken van maximaal twee aaneengebouwde woningen, die door middel van één gemeenschappelijke wand met elkaar zijn verbonden;

xx. tijdelijk menstoegankelijke kweektunnel: menstoegankelijke constructie met een hoogte van 1,5 meter of meer, welke tijdens het teeltseizoen doch maximaal 8 maanden per jaar wordt gebruikt als ondersteuning van de op het betrokken bedrijf te exploiteren vollegrondsteelt en/of dient als bescherming van gewassen;

yy. voorgevelbouwgrens: de lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens toegelaten afwijkingen;

zz. voorgevellijn: een denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen loopt;

aaa. voorgevel van een hoofdgebouw: het meest naar de wegzijde gekeerde deel aan een hoofdgebouw;

bbb. vrijstaande woning: een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

ccc. wet/wettelijke regelingen: indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d. dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan, tenzij anders bepaald;

ddd. weg: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan;

eee. wonen met intensieve zorg: een huishouden, waarbij de bewoners permanente begeleiding en zorg van derden nodig hebben;

fff. woning: een gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **2.1 Bij het toepassen van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:**

a. afstanden van bouwwerken: afstanden van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens alsmede afstanden van bouwwerken tot de openbare weg worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

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

c. breedte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse zijgevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende zijgevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;

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

e. de goothoogte van een gebouw: vanaf het peil tot de horizontale snijlijn van gevelvlak met dakvlak;

f. (horizontale) diepte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel en/of tot het hart van de scheidingsmuren;

g. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren;

h. ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk: vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

i. de oppervlakte van een bouwwerk: in de verticale projectie op het maaiveld van de grootste buitenwerkse maten van de gevels boven het afgewerkte terrein en eventueel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur;

j. het bebouwde oppervlak van een bouwperceel: de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar op te tellen, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;

k. het bebouwingspercentage: wordt per bouwperceel berekend van het vlak waar het percentage is ingeschreven;

l. de oppervlakte van een agrarisch bouwvlak met uitbreidingsrichting(en) wordt bepaald door het zonodig in evenwijdig richting van de aangegeven uitbreidingsrichting(en), in rechte lijn verlengen en verplaatsen van de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen van het agrarisch bouwvlak zodanig dat alle bestaande en de eventueel te realiseren bebouwing binnen het agrarisch bouwvlak gelegen is.

## **2.2 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, portalen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsplanbepalingen

### Artikel 3 Agrarisch (A)

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van agrarische bedrijven met uitzondering van:
  - intensieve veehouderij behoudens de als neventak ten tijde van de tervisielegging van dit ontwerp bestaande of vergunde intensieve veehouderijactiviteiten;
  - glastuinbouwbedrijven;met dien verstande dat per bouwvlak één agrarisch bedrijf mag worden gevestigd;
- b. de uitoefening van een loon- en grondwerkbedrijf als neventak binnen het op de plankaart met de aanduiding "loon- en grondwerkbedrijf" aangegeven bouwvlak met dien verstande dat in dit bouwvlak slechts één bedrijf mag worden gevestigd;
- c. bedrijfswoningen, met dien verstande dat maximaal één bedrijfswoning per bouwvlak is toegestaan;
- d. kleinschalige landschapselementen;
- e. extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. infrastructurele voorzieningen;
- h. fiets- en voetpaden;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. waterlopen en waterpartijen.

#### 3.2 Bouwvoorschriften

3.2.1 Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd waarbij de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 1 ha mag bedragen;
- b. voor zover de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet passen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak, mag in de richting van de op de kaart aangegeven aanduiding "uitbreidingsrichting" het bouwvlak worden vergroot ten behoeve van de maximaal toegestane oppervlakte onder a.;
- c. buiten het bouwvlak mogen tijdelijke menstoegankelijke kweektunnels worden opgericht;
- d. de minimale afstand van gebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt 5 m voor gebouwen, niet zijnde kassen; voor kassen bedraagt deze afstand minimaal 1 m;

3.2.2 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke maximale (bruto) oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, bedraagt 5000 m<sup>2</sup>;
- b. de gezamenlijke maximale (bruto) oppervlakte aan kassen bedraagt 1000 m<sup>2</sup>, deze maximum oppervlakte is niet van toepassing op tijdelijke menstoegankelijke kweektunnels;
- c. de gezamenlijke maximale (bruto) oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van de bestaande intensieve veehouderijactiviteiten als neventak bedraagt 500 m<sup>2</sup>;
- d. de gezamenlijk maximale (bruto) oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het loon- en grondwerkbedrijf als neventak bedraagt 350 m<sup>2</sup>;
- e. maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, bedraagt 4 m;
- f. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, bedraagt 10 m;
- g. g. de bedrijfsgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap waarvan de
- h. dakhelling minimaal 12° en maximaal 50° bedraagt;
- i. de maximale bouwhoogte voor kassen bedraagt 7 m.

3.2.3 Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;

- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 10 m;
- c. de maximale inhoud bedraagt 750 m<sup>3</sup>;
- d. de bedrijfswoningen dienen te worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling minimaal 12° en maximaal 50° bedraagt.

3.2.4 Voor het bouwen van bijgebouwen – vrijstaand, aangebouwd dan wel inpandig, bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen bedraagt 50 m<sup>2</sup>;
- b. de maximale goothoogte van aangebouwde bijgebouwen bedraagt 3 m;
- b. de maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3.25 m;
- c. de maximale dakhelling bedraagt 50°.

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

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt:
  - mestsilos 5 m
  - voedersilos 12 m
  - sleufsilos 2 m
  - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 5 m
- b. de maximale doorsnede van mestsilos bedraagt 25 m

3.2.6 Met betrekking tot het bouwen kan, voordat een bouwvergunning wordt verleend, advies worden ingewonnen bij de Stichting Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen in de provincie Noord-Brabant.

### 3.3 Vrijstelling bouwvoorschriften

3.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 3.2 voor de bouw van:

- a. agrarische hulpgebouwen zoals melkstallen, kapschuren en beregeningsinstallaties buiten het bouwvlak indien zulks noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering- en/of ontwikkeling van het agrarisch bedrijf met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de hulpgebouwen per bedrijf ten hoogste 150 m<sup>2</sup>, de goothoogte ten hoogste 4.50 m en de hoogte ten hoogste 6 m mag bedragen;
- b. bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen en behalve voor intensieve veehouderij al dan niet als neventak en behalve voor loon- en grondwerkbedrijf al dan niet als neventak, tot een grotere oppervlak indien de noodzaak van uitbreiding, gelet op de continuïteit van het bedrijf naar zijn bestaande omvang, daartoe aanleiding geeft;
- c. voor de bouw van kassen tot een grotere oppervlakte indien de noodzaak van uitbreiding, gelet op de continuïteit van het bedrijf maar zijn bestaande omvang, daartoe aanleiding geeft, waarbij echter geen sprake mag zijn van omschakeling naar een (gespecialiseerd) glastuinbouwbedrijf en de maximale oppervlakte 5000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. bijgebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 80 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat bij afbraak van de op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaande bijgebouwen, met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, de grondoppervlakte van 80 m<sup>2</sup> mag worden verhoogd met 20% van het grondoppervlak van de te slopen bijgebouw(en), tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- e. een dierenverblijf en/of plantenkas bij de woning tot een gezamenlijke grondoppervlak van maximaal 15 m<sup>2</sup>;
- f. bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, met een maximale bouwhoogte van 12 m;
- g. andere bedrijfsgebouwen dan stalgebouwen met een maximale goothoogte van 6 m;



- h. voedersilo's tot een hoogte van maximaal 15 m, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening noodzakelijk is;
- i. gebouwen, geen kassen zijnde op een geringere afstand tot de perceelsgrens dan wel op de perceelsgrens, mits de gebouwen worden opgericht op een minimale afstand van 3 m achter de voorgevel van de woning of voor zover geen woning aanwezig of toegestaan is, de gebouwen worden opgericht op een minimale afstand van 3 m achter de voorgevelbouwgrens, onder de voorwaarde dat de nadere situering uit landschappelijk, planologisch/stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar wordt geacht of indien de nadere situering uit een oogpunt van hetzij doelmatige bedrijfsvoering of inrichting van terreinen noodzakelijk of gewenst wordt geacht.

3.3.2 Een besluit tot vrijstelling als bedoeld in 3.3.1 onder a., b. en c. wordt slechts genomen, nadat burgemeester en wethouders de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen in de provincie Noord-Brabant schriftelijk om advies hebben gevraagd.

### **3.4. Specifieke gebruiksvoorschriften**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. een gebruik voor detailhandel met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde goederen of detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in agrarische producten.

### **3.5. Aanlegvergunning**

3.5.1 Het is verboden op of in de gronden buiten het bouwvlak zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen van foliebassins of daarmee gelijk te stellen werken, geen bouwwerken zijnde.

3.5.2 Een vergunning als bedoeld in artikel 3.5.1 is slechts toelaatbaar, indien die werken gesitueerd worden direct aansluitend aan het bouwvlak en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan in het gebied in geding zijnde landschappelijke en/of natuurlijke waarden. Hierbij vormt landschappelijk verantwoorde situering en/of inpassing het uitgangspunt.

### **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

3.6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het veranderen van de op de plankaart opgenomen bouwgrenzen;
- b. het ten behoeve van een bestaand agrarisch bedrijf vergroten van een bouwvlak tot maximaal 1,5 ha indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening of doelmatige bedrijfsontwikkeling noodzakelijk is.

3.6.2 Een besluit tot wijziging als bedoeld in voornoemde bepalingen wordt slechts genomen, nadat burgemeester en wethouders de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen in de provincie Noord-Brabant schriftelijk om advies hebben gevraagd.

## **Artikel 4 Groen- Houtsingel**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen- Houtsingel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. houtwallen, houtopstanden en bosschages;
- b. behoud, versterking en/of ontwikkeling van de in lid a genoemde natuur- en landschapswaarden:

alsmede voor bijbehorende:

- c. duikers, dammen en overkluizingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## **4.2. Bouwregels**

Op en in deze gronden mag niet worden gebouwd.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2 voor het bouwen van terreinafscheidingen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- b. De terreinafscheidingen dienen een open karakter te hebben.

### **4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **4.4.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden alsmede het verwijderen van kleine natuurelementen zoals poelen, moerasjes en verwilderde terreintjes.
- b. Het verlagen, vergraven, ophogen en / of egaliseren van de bodem waarbij het gaat om ingrepen die grond verzetten met hoogteverschillen van meer dan 0,40 m.
- c. Het aanbrengen of verbreden van onverharde paden.

#### **4.4.2 Uitzonderingen**

Het in 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a Het normale onderhoud en / of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- b Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

#### **4.4.3 Toelaatbaarheid**

De in 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend voor werken, geen bouwwerken zijnde, en / of werkzaamheden die de natuur- en landschapswaarden niet in onevenredige mate aantasten, dan wel de mogelijkheden voor behoud, versterking en / of herstel van die waarden niet in onevenredige mate verkleinen. Alvorens te beslissen wint het bevoegd gezag advies in bij een deskundige op het gebied van natuur- en landschapswaarden.

## **4.5 Wijzigingsbevoegdheid**

### **4.5.1 Wijzigen ten behoeve van verplaatsen houtsingel**

Ten behoeve van de vormverandering en / of uitbreiding van een bouwvlak van een agrarisch bedrijf waarbij een bestaande houtsingel moet worden verplaatst, zijn burgemeester en wethouders bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de bestemming 'Groen - Houtsingel' ter plaatse van de bestaande locatie van de houtsingel wijzigt in de bestemming 'Agrarisch' en / of 'Agrarisch met waarden' onder gelijktijdige wijziging van de bestemming 'Agrarisch' en / of 'Agrarisch met waarden' ter plaatse van de nieuwe locatie van de houtsingel in de bestemming 'Groen - Houtsingel', een en ander met bijbehorende aanduidingen, waarbij de verplaatsing van de houtsingel plaatsvindt conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de houtsingel en de omvang van de houtsingel minimaal gelijk moet blijven.

## **Artikel 5 Voorwaarde landschappelijke inpassing**

De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- voorwaarde landschappelijke inpassing (sa-vli)' mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van het agrarische bedrijf, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd (in het eerste plantseizoen (november tot april), na inwerkingtreding van dit plan), wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.

## Hoofdstuk 3 Overige bepalingen

### Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

Gronden welke eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 7 Algemene bepalingen mbt ondergronds bouwen

#### 7.1 ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze voorschriften opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

#### 7.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de zone waar volgens de desbetreffende voorschriften hoofd- dan wel aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan;
- b. uitsluitend de volgende ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan:
  - een kelder onder de woning, waarvan de maximale oppervlakte 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - een zwembad.

### Artikel 8 Algemene gebruiksbeepaling

#### 8.1. Algemene gebruiksbeepalingen

Het is verboden de in artikel 3 t/m 5 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden. Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend het doen of laten gebruiken en/of het in gebruik geven van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

#### 8.2. Vrijstelling algemene gebruikspalingen

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 7.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### Artikel 9 Algemene vrijstellingsbepalingen

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van :

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, voor het oprichten van antennes en masten tot een hoogte van 40 m;
- d. de bestemmingsplanbepalingen ten aanzien van de voorgeschreven maatvoeringen met ten hoogste 10%.

## **Artikel 10 Algemene wijzigingsbepalingen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. verschuiving van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. verschuiving van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de verschuiving als bedoeld in sub a. en sub b. mogen echter niet meer dan 5 m bedragen en het bestemmingsplan mag met niet meer dan 10 % worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan worden gewijzigd.

## **Artikel 11 Algemene procedurebepalingen**

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, wijzigingsbevoegdheid dan wel uitwerkingsplicht die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de volgende procedure van toepassing:

- a. het voornemen tot verlening van vrijstelling, wijziging dan wel tot uitwerking ligt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de ter inzage legging te voren in één of meer dag of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt in de mededeling van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders gedurende de in sub a. genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die conform het in sub a. bepaalde tijdig zienswijzen hebben ingediende de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

### Artikel 12 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 10.1 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2 van de Wet op de Economische Delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

### Artikel 13 Overgangsbepalingen

#### 13.1 Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende overgangsbepalingen:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.
- b. Het bepaalde onder lid 1, sub a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

#### 13.2 Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende overgangsbepalingen:

a. bouwwerken, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- na het tenietgaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan;

b. het bepaalde onder lid 2, sub a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd zonder bouwvergunning in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 13.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder lid 2 sub a. ten behoeve van een éénmalige vergroting van de inhoud van de onder lid 2 sub a. toegelaten bouwwerken met maximaal 15%.

### Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Planregels van het wijzigingsplan 'Schoenmakershoek-Oost, Donkerstraat 29'.