

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

TE KOOP



Overal thuis



Vraagpr. € 2.000.000 k.k.

SOERENDONK

Raadbroekweg 5-7

Vestiging Best
Eindhovenseweg 30b
5683 KH Best

T 0499 - 37 55 65
E best@berkkerkhof.nl





Van den Berk & Kerkhof
laat u graag kennismaken met deze...

WONING MET BEDRIJFSRUIMTE

Kenmerken

Energielabel:



Soort (woning):

Eengezinswoning

Bouwvorm/ type:

Vrijstaande woning

Bouwjaar:

2003

Kamers:

6

Woonoppervlakte:

ca. 265 m²

Perceeloppervlakte:

**11.635 m², eventueel met meer grond
(38.615 m²) te koop**

Inhoud:

ca. 1.170 m³

Bijgebouwen:

Aangebouwde garage en paardenstal

Bedrijfsgebouwen:

Drie bedrijfsloodsen, 1.640 m²

Tuin gelegen op:

Rondom de woning

Ligging:

**Aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten
bebouwde kom, in bosrijke omgeving,
landelijk gelegen**

Isolatie:

Vloer-, muur- en dakisolatie



Deze vrijstaande woning met aangebouwde garage (Raadbroekweg 7) en maar liefst drie bedrijfsloodsen (Raadbroekweg 5) is gelegen in het buitengebied tussen Soerendonk, Maarheeze en Leende. Hier geniet u van de rust en ruimte die het buitengebied biedt, maar kunt u ook wonen en werken perfect combineren. De woning beschikt over maar liefst vijf slaapkamers, een moderne woonkeuken (2025), een dubbele garage en maar liefst drie bedrijfsloodsen. De bestemming van dit object luidt mechanisatiebedrijf.

Via een ruime oprit bereikt u de voordeur van de woning en achter de voordeur betreedt u de woning via een ruime entree/hal. In deze hal bevinden zich de garderobe, de meterkast, de separate toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heeft u toegang tot de ruime en lichte woonkamer.

De woonkamer is gelegen aan de linkerkzijde van de woning en verkrijgt veel natuurlijke lichtinval door middel van de grote raampartijen. Een gashaard zorgt voor extra gezelligheid tijdens de koude wintermaanden. Dankzij de airconditioning is het in de woonkamer ook op warme dagen heerlijk vertoeven. De airconditioning kan naast koelen ook verwarmen. De woonkamer is ruim genoeg om een zit- en eetgedeelte te creëren. De dubbele openslaande tuindeuren bevinden binnen en buiten moeiteloos met elkaar vanwege de overkapping direct aan het huis.

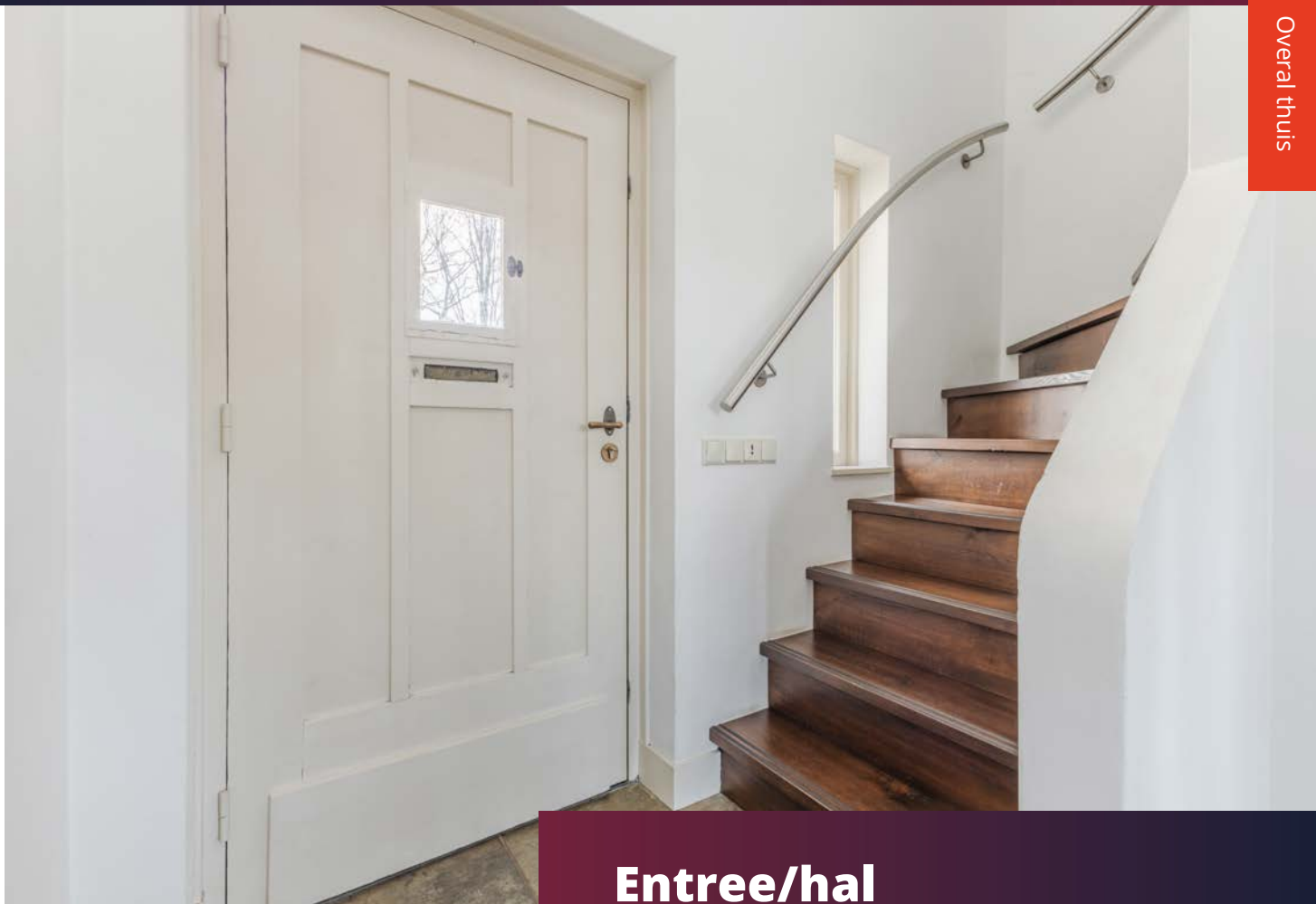


De woonkeuken (2025) bevindt zich aan de rechterzijde van de woning en is geplaatst in een rechte wandopstelling en een kookeiland. De inbouwapparatuur bestaat uit onder andere een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer (vier laden), oven/magnetron en niet te vergeten de vaatwasser. Tijdens het koken heeft u vanaf het kookeiland een fraai uitzicht over de zijtuin en in de keuken is nog voldoende ruimte om een eettafel te plaatsen. Hierdoor heeft u tijdens het koken altijd contact met uw familie of vrienden.

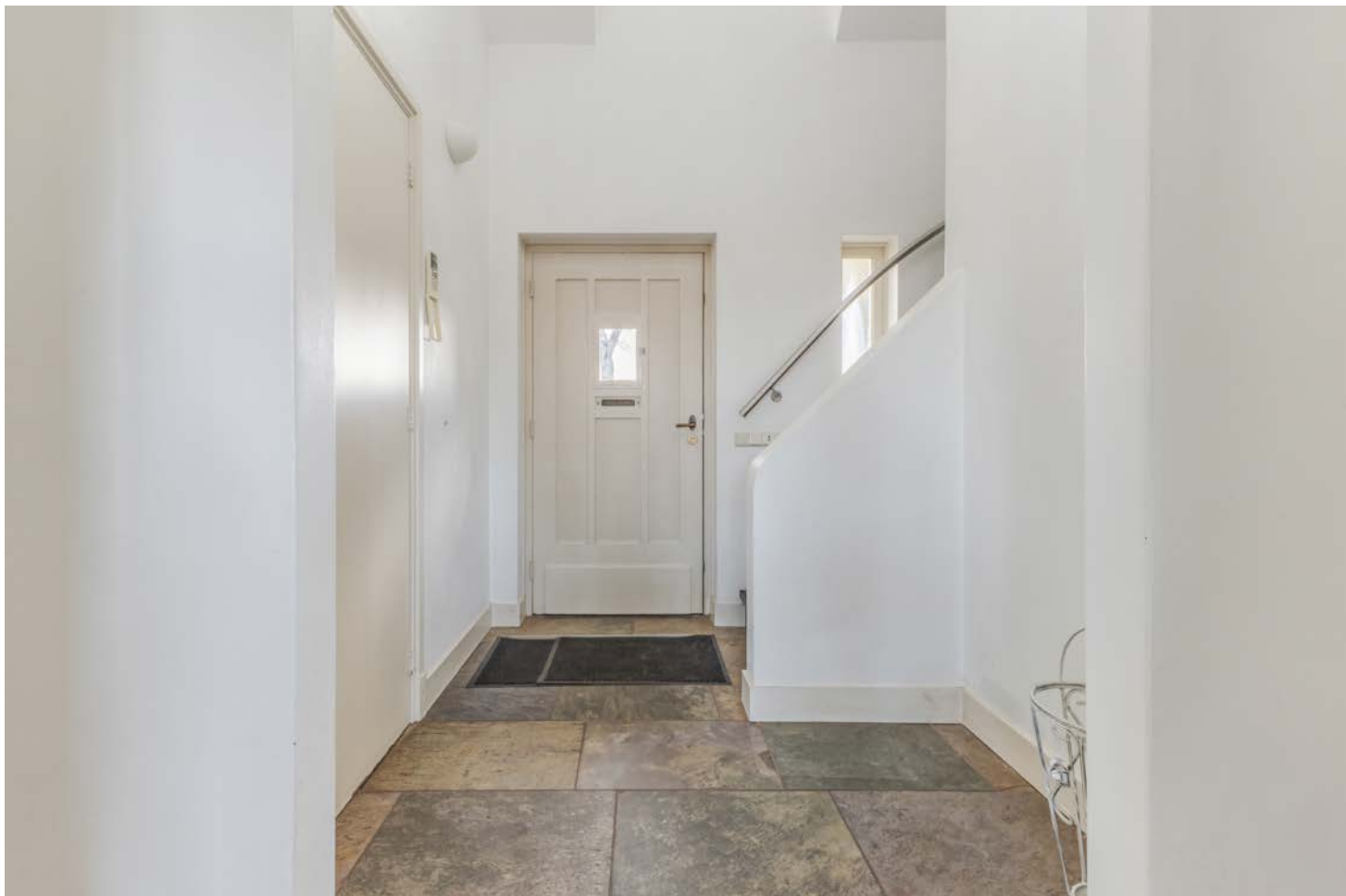
De achterentree is zowel vanuit de woonkamer en de vanuit de tuin te bereiken. Hier bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur in een praktische kast. Vanuit hier heeft u toegang tot de slaapkamer en de complete badkamer.

Vanwege de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning levensloopbestendig. De slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en ruim genoeg voor een tweepersoonsbed. De badkamer is ingericht met een vrijstaand ligbad, een inloofdouche en twee wastafels en een fraai meubel. Een raam zorgt voor de natuurlijke ventilatie naast de mechanische ventilatie.

Aan de woning is een dubbele garage gebouwd. Deze garage is via twee overheaddeuren te bereiken en via een loopdeur is de tuin te bereiken. In de garage is een praktisch keukenblok geplaatst met een gootsteen. Via een vaste trap is een gedeeltelijke verdiepingsvloer te bereiken.



Entree/hal





Lichte woonkamer





Moderne keuken





**Badkamer
begane grond**





Via een vaste trap is de eerste verdieping te bereiken. Vanuit de overloop zijn maar liefst vier slaapkamers en een tweede badkamer te betreden. Eén slaapkamer beschikt over een garderoberuimte en daarmee ook directe toegang tot de verdieping boven de garage. Alle slaapkamers verkrijgen natuurlijke lichtinval door middel van ramen in een dakkapel. De tweede badkamer is ingericht met een een douche, een wastafel en een toilet. Ook hier zorgt een raam voor natuurlijke ventilatie naast de mechanische ventilatie.

Via een vlizotrap bereikt u de tweede verdieping: een handige bergzolder waar u spullen overzichtelijk kunt opbergen.



Ouderslaapkamer





De tuin rondom de woning is een waar verlengstuk. Met een vijver, bergruimte, paardenstallen en drie bedrijfsruimten ademt de tuin een landelijke charme. Het erf is verhard met betonklinkers en voorzien van een wasplaats met slibvanger en olieafscheider, ideaal voor wie bedrijfsmatig actief is of graag alles tot in de puntjes geregeld heeft.



Bedrijfsruimte I is gebouwd in 2007, oppervlakte ca. $25 \times 20 = 500 \text{ m}^2$. Van baksteen en sandwichpanelen gebouwd en het dak is met sandwichpanelen gedekt. In de bedrijfsruimte is een betonvloer met dilatatievoegen, vloeistofdichte vloeren (ca. 15 cm dik) aanwezig. De bedrijfsruimte is volledig geïsoleerd en aangesloten op eigen elektra en water vanuit de woning. Nokhoogte: 7,60 m en muurplaathoogte: 4,20 m.

Indeling:

Begane grond

- hal met tegelvloer;
- kantine met aanrechtblok en tegelvloer;
- kantoor met aanrechtblok en tegelvloer;
- showroom/magazijn;
- was-/kleedruimte;
- twee toiletruimte.

Eerste verdieping, via een vaste trap bereikbaar

- kantoorruimte met aanrechtblok.



Bedrijfsruimte II is gebouwd in 1993, oppervlakte ca. $12 \times 32 = 384 \text{ m}^2$. Stalen spanten. Scheidingswanden van betonelementen en sandwichpanelen gebouwd. Het dak is met asbestvrije golfplaten (Dupanel dakisolatie) gedekt. In de bedrijfsruimte is een vloestofdichte betonvloer aanwezig. Geheel geïsoleerd. De bedrijfsruimte is aangesloten op eigen elektra en water vanuit de woning. Nokhoogte: 6,60 m en muurplaahthoogte: 4,20 m.

Bedrijfsruimte III is gebouwd in 1997, oppervlakte ca. $21 \times 36 = 756 \text{ m}^2$. Van betonelementen en damwandplaten gebouwd. Het dak is met asbestvrije golfplaten (gedeeltelijk geïsoleerd) gedekt. In de bedrijfsruimte is een vloestofdichte betonvloer aanwezig. Nokhoogte: 7,60 m, muurplaahthoogte: 4,20 m.





Bijzonderheden

- De CV-combiketel is geplaatst in 2004, gestookt op propaangas.
- De verwarming geschiedt door middel van vloerverwarming en radiatoren.
- De begane grondvloer en de verdiepingvloeren zijn uitgevoerd in beton.
- De woning is aangesloten op water, elektra, (druk)riolering en het glasvezelnetwerk.
- In de woning is een centraal stofzuigstelsel aanwezig.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof met HR++ beglazing.
- Er is een fundering aanwezig waarop een container geplaatst kan worden (bedoeld voor een carport ten behoeve van drie auto's).

Waarborgsom/bankgarantie

Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

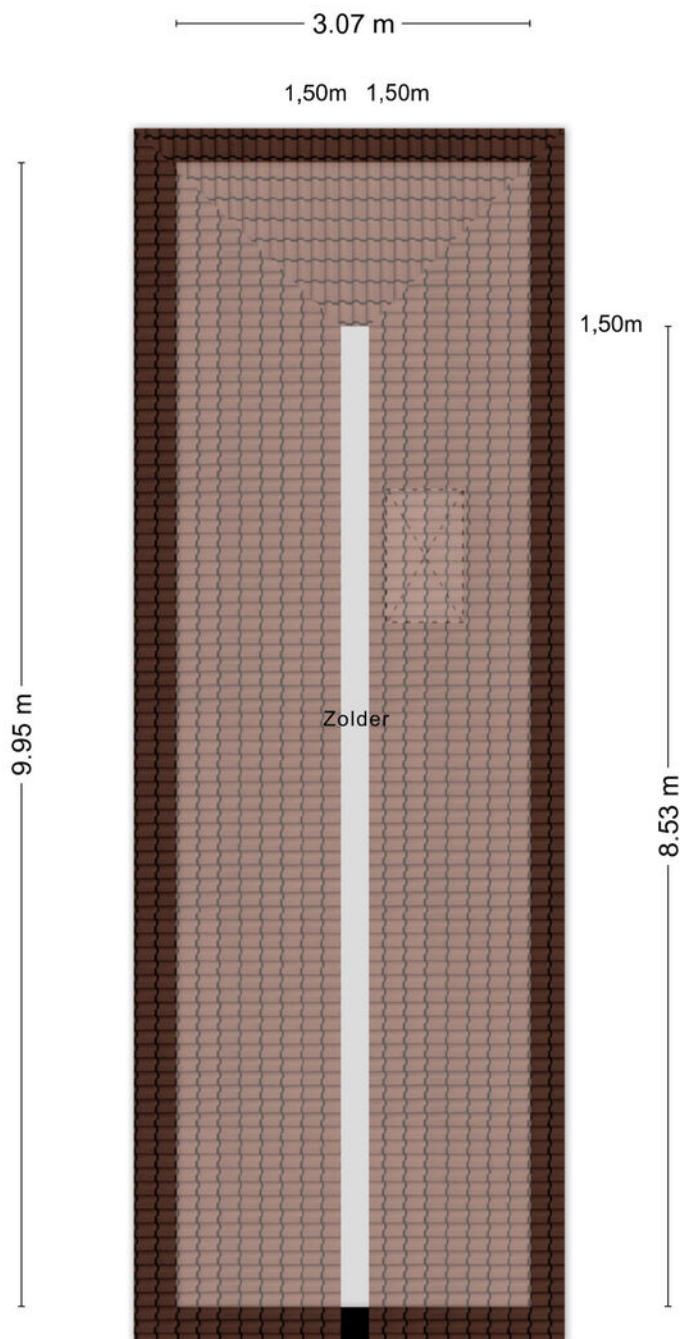
Begane grond

Plattegrond



Eerste verdieping

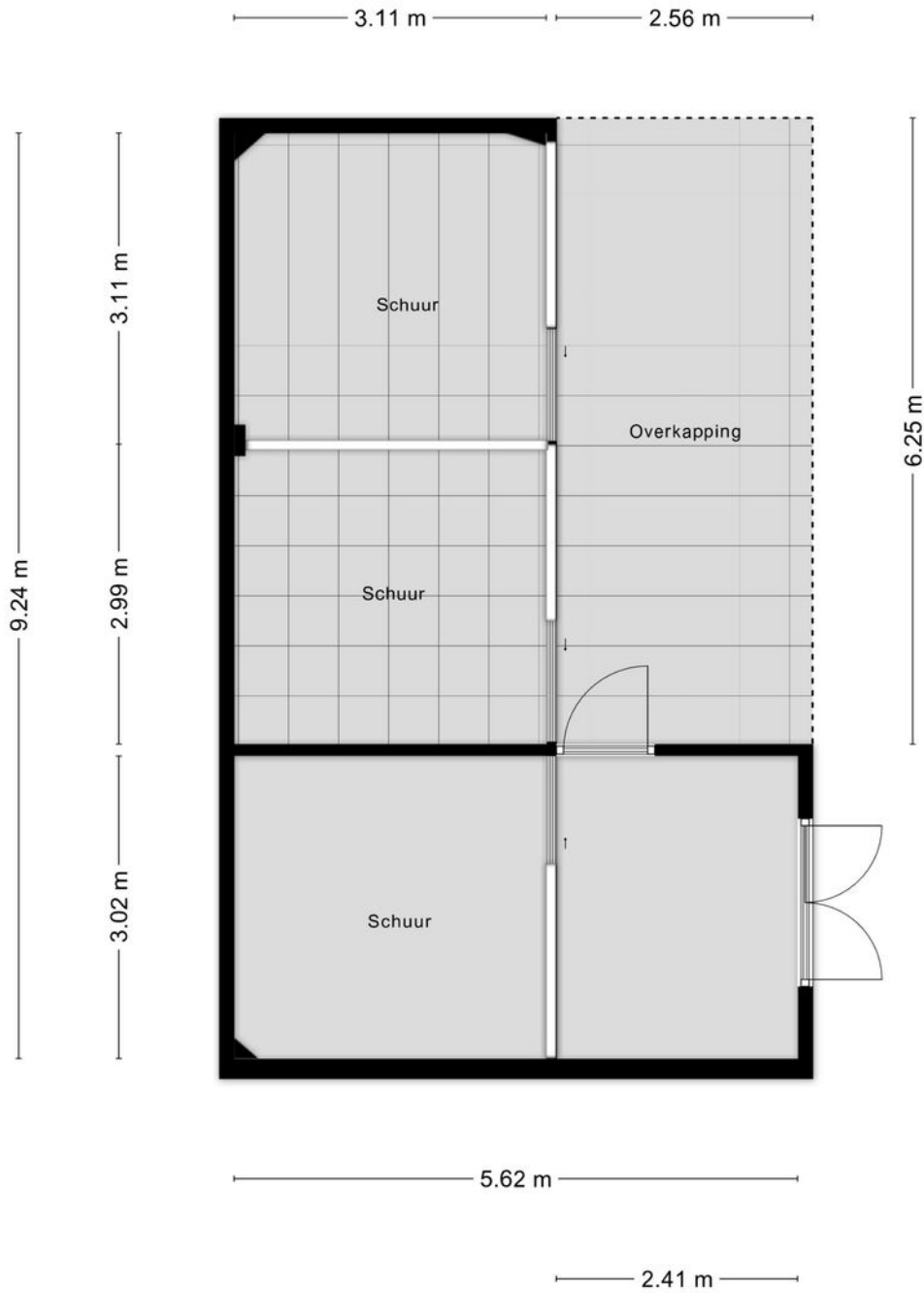
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Paardenstal

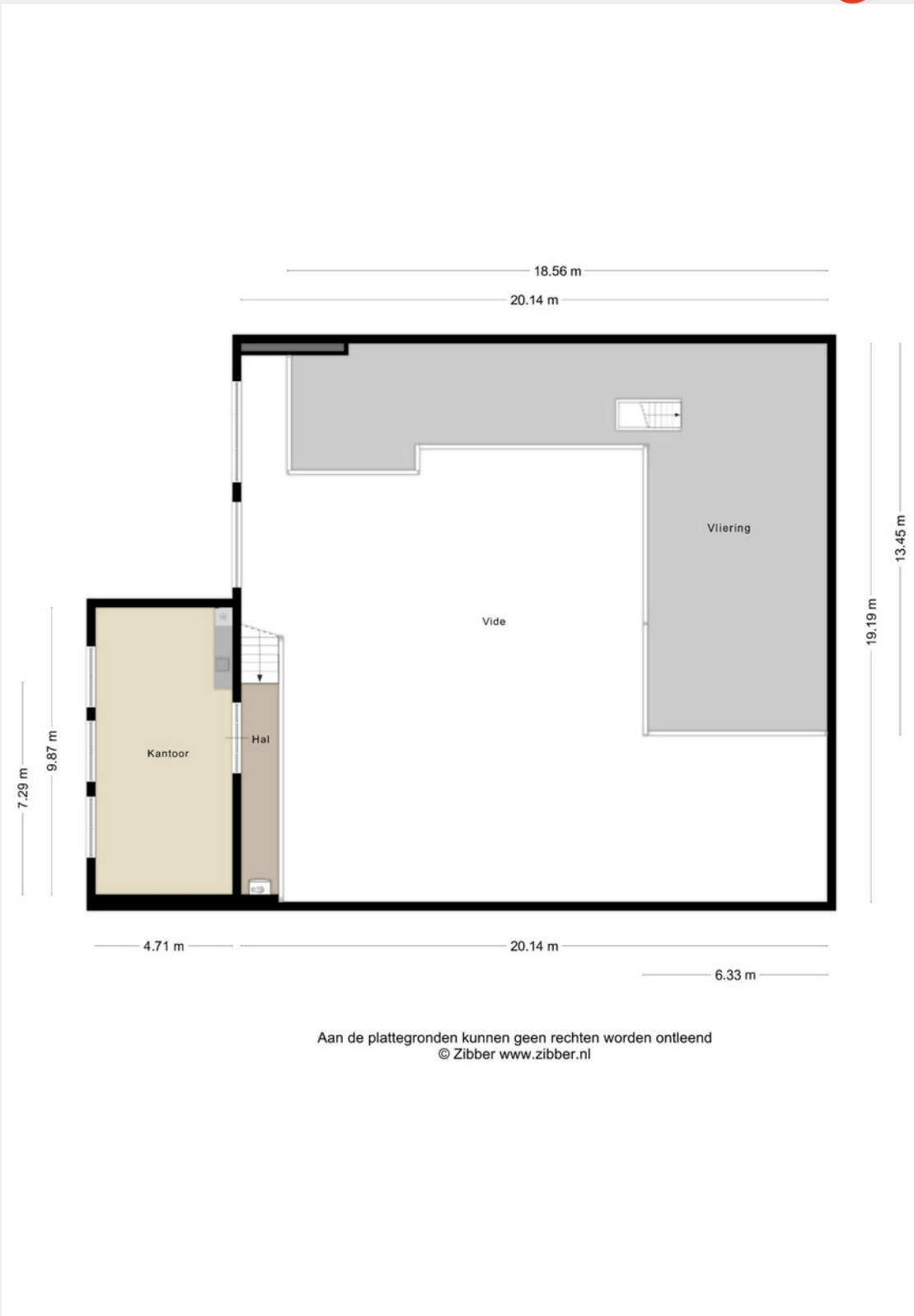
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Drie bedrijfsloodsen

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Verdieping showroom

Kadaster & Locatie

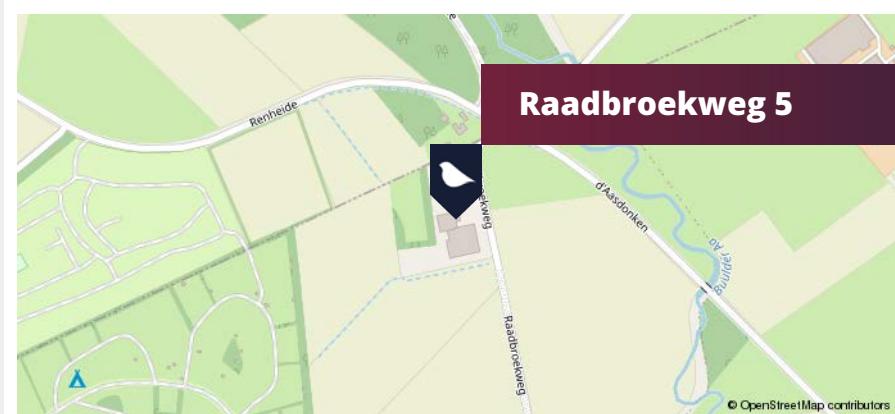


Kadastrale gemeente
Maarheeze

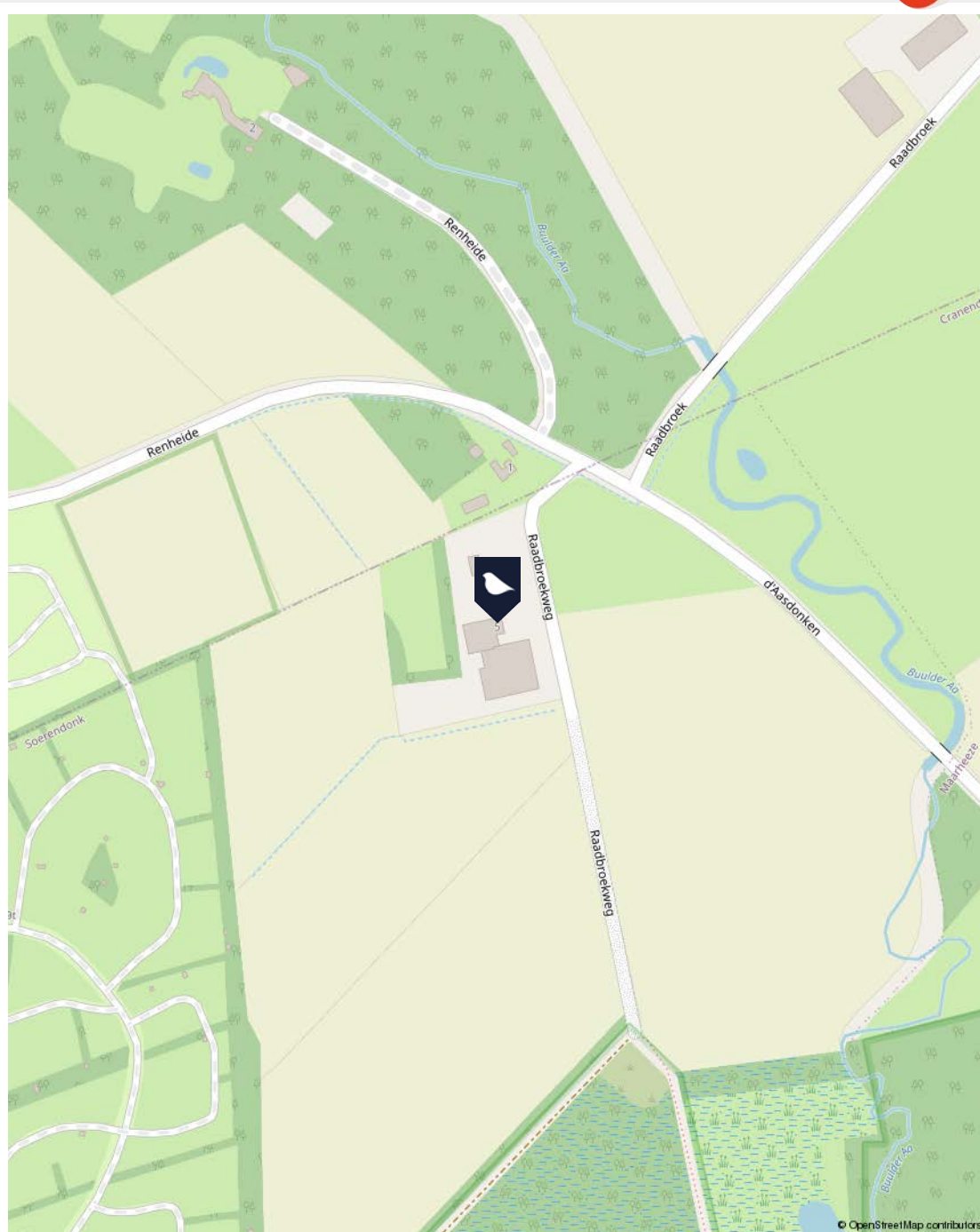
Sectie en perceel
F, 365, 366, 367

Oppervlakte
11.635 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



In de omgeving



Deze woning met bedrijfsloodsen is gelegen aan een rustige weg in het buitengebied van Soerendonk. De ligging is midden in een bosrijke omgeving. Hier geniet u van privacy, natuur en vrijheid, terwijl de voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik liggen.

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben – wonen, agrarisch of zakelijk – en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

Interesse in deze woning met bedrijfsgebouwen?

Neem contact met ons op!



Huub Coppelmans RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

T 06 - 53 14 64 10

E h.coppelmans@berkkerkhof.nl



Stephanie van den Hurk

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0499 – 37 55 65

E s.vandenhurk@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

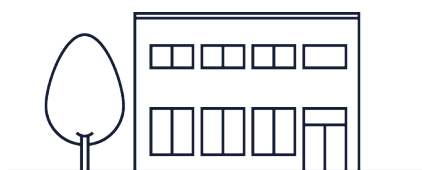


Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



**Graag tot ziens bij
Van den Berk & Kerkhof!**



WWW.BERKKERKHOF.NL



Bijlage: Bestemmingsplan

Buitengebied
bestemmingsplan - Gemeente Cranendonck
meer documenten
vastgesteld 08-12-2009 - geheel onherroepelijk in werking

Plakaten Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlage 3 Retroactieve toets
Bijlage 2 Notities inspraak en Overleg Bijlage 1 Handreiding duurzame locaties
Gerelateerd Overleg Toelichting

Bestemmingen (2)

- Waarde - Beschermingszone natte natuurparel >
- Bedrijf - Niet-agrarisch >

Functieaanduidingen (1)

- specifieke vorm van bedrijf - mechanisatiebedrijf

Gebiedsaanduidingen (2)

- reconstructiezone - extensiveringsgebied >
- wro-zone - wijzigingsgebied waterberging >



Bijlage: Bestemmingsplan

Buitengebied

bestemmingsplan - Gemeente Craandonk

meer documentkenmerken

vastgesteld 08-12-2009 - geheel oherroepelijk in werking

Planinfo Overzicht Regels Bijlagen Bijlagen Regels Bijlagen-3 Retrospectieve toets

Bijlage 2 Notitie Inpraak en Overleg Bijlage 1 Handhaving duurzame locaties
Gevolgd Overleg Toelichting

Bestemmingen (3)

- Waterstaat - Waterbergingsgebied >
- Waarde - Beschermingszone natte natuurparel >
- Agrarisch met waarden - 1 >

Functieaanduidingen (2)

- specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare voeten

Gebiedsaanduidingen (1)

- reconstructiewetzone - extensiveringsgebied >

artikel 4 Agrarisch met waarden - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch met waarden - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. niet-agrarische nevenactiviteiten, als bedoeld in 4.2.4 en 4.2.5;
- c. kleinschalig kampeerterrein;
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- f. waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. doeleinden van openbaar nut;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 4.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

4.2 Nadere detaillering van de bestemming

4.2.1 Verhouding tussen de doeleinden

Binnen de bestemming "Agrarisch met waarden - 1" is het beleid primair zowel gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw als op de bescherming van de aanwezige landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden.

4.2.2 Bouwvlak

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" zijn agrarische bedrijven toegestaan.

Per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan. Indien blijktens de aanduiding "relatie" sprake is van een gekoppeld bouwvlak dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een "enkel" bouwvlak van overeenkomstige toepassing.

4.2.3 Agrarische bedrijfsvormen

Op het bouwvlak zijn uitsluitend de volgende agrarische bedrijfsvormen toegestaan:

Op het bouwvlak mag een grondgebonden agrarisch bedrijf (met inbegrip van een paardenhouderij) worden uitgeoefend. Voorts is -al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarisch bedrijf- uitsluitend het volgende type agrarisch bedrijf toegestaan:

- a. een glastuinbouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw";
- b. een intensieve veehouderij en bedrijf met een intensieve veehouderijtak ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij".

4.2.4 Ondergeschikte detailhandel

Ten dienste van het agrarisch bedrijf is ondergeschikte detailhandel toegestaan als niet-agrarische nevenactiviteit. Daarbij mag het enkel gaan om detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten.

Het ruimtebeslag dat voor deze detailhandelsactiviteit zowel inpandig als uitpandig wordt aangewend mag maximaal 100 m² bedragen.

4.2.5 Niet-agrarische nevenactiviteiten

Afhankelijk van de voor een bouwvlak aangegeven aanduiding zijn op bouwvlakken voorts uitsluitend de volgende niet-agrarische nevenactiviteiten naast de agrarische

bedrijfsvoering toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij voor de betreffende activiteit maximaal de genoemde vloeroppervlakte is toegestaan:

Aanduiding	adres	vloeroppervlakte
specifieke vorm van agrarisch met waarden – hondenkennel	Hoogstraat 11	2830 m ²

4.2.6 Natuurwaarden

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden. Dit houdt in dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten" het beleid is gericht op behoud van de biotoop van amfibieën (door bescherming van poelen, verspreide bomen, struwelen), kleine zoogdieren (door bescherming van ruigten, struwelen, houtsingels, ruige slootkanten), planten (goede waterkwaliteit, geen verstoorde bodem), dagvlinders (door bescherming van kleinschalig landschap, kruiden- en bloemrijke perceelsranden en bermen, ruigten en soortenrijke overgangssituaties van grasland naar struweel of bos), (struweel)vogels (door bescherming van bosjes, houtwallen, hagen, kruidenrijke bermen en perceelsranden);
- b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - leefgebied struweelvogels" het beleid is gericht op behoud en bescherming van het leefgebied van struweelvogels (struwelen, houtopstanden);
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - regionale natuur- en landschapseenheid" de gronden beschermd dienen te worden vanwege hun ligging ten opzichte van en samenhang met belangrijke bos- en natuurgebieden en landbouwgronden met bijzondere natuurwaarden.

4.2.7 Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Dit houdt in dat:

- a. binnen de als "cultuurhistorische waarden" aangeduide gronden:
 1. het beleid is gericht op behoud van de historische verkavelingsstructuur en kleinschaligheid van het landschap;
 2. voorzover het heidegebied betreft: het beleid is gericht op behoud van vennen en van het open karakter van de heide;
- b. het beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde van een in bijlage 2 als beeldbepalend pand opgenomen pand.

4.2.8 Aardkundige waarden

Gestreefd wordt naar behoud en bescherming van aardkundige waarden. Dit houdt in dat ter plaatse van de aanduiding "overig – aardkundig waardevol gebied" de aan het gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het aanwezig zijn van bijzondere aardkundige verschijnselen zoals dalglooiingen, steilranden en bodemovergangen, dienen te worden beschermd.

4.2.9 Waterhuishoudkundige doeleinden

Onder waterhuishoudkundige doeleinden wordt in ieder geval verstaan dat de gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden van de bestemmingen "Waterstaat – Beek"

en " Waterstaat – Waterlopen" mede bestemd zijn voor waterhuishoudkundige doeleinden.

4.2.10 Extensief recreatief medegebruik

Het gehele gebied mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

4.2.11 Aan huis verbonden beroep en lichte bedrijvigheid

Voor zover ingevolge deze regels een bedrijfswoning is toegestaan, is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en lichte bedrijvigheid toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% voor aan huis verbonden beroepen en 50% voor lichte bedrijvigheid van de vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m².
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. Detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep of de lichte bedrijvigheid.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1).
- e. De woonfunctie dient de hoofdfunctie te blijven.
- f. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

4.2.12 Tijdelijke huisvesting werknemers

Tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers door logies in de eigen bedrijfswoning is toegestaan, uitsluitend voorzover het werknemers betreft, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten, en mits de oppervlakte voor de huisvesting, exclusief gezamenlijke ruimten, minimaal 12 m² per werknemer bedraagt.

4.2.13 Kleinschalig kampeerterrein

Het gebruik van gronden binnen deze bestemming ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein is toegestaan, met dien verstande dat het aantal geplaatste kampeermiddelen niet meer dan 5 mag bedragen.

4.2.14 Paardenbakken

Voor paardenbakken geldt dat deze zijn toegestaan binnen het bouwvlak, alsmede, voorzover bestaand, buiten het bouwvlak.

4.3 Bouwregels

4.3.1 Toegestane bebouwing

Op de tot "Agrarisch met waarden - 1" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van doeleinden omschreven in 4.1. en nader gedetailleerd in 4.2.

4.3.2 Bebouwing binnen agrarisch bouwvlak

Binnen het bouwvlak mogen uitsluitend worden opgericht:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij", voorzover gelegen binnen de aanduiding "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied" de bestaande bebouwde

- oppervlakte van agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van intensieve veehouderij binnen het bouwvlak met maximaal 15% mag worden vergroot;
- b. agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen zijn uitsluitend toegestaan op bouwvlakken met de aanduiding "glastuinbouw",
- c. indien en voor zover een nevenactiviteit als bedoeld in 4.2.5. is toegestaan, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze nevenactiviteit, met dien verstande dat de in 4.2.5. genoemde vloeroppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de nevenactiviteit als de maximaal toegestane vloeroppervlakte geldt;
- d. één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen per bouwvlak, met dien verstande dat:
1. voorzover de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" is opgenomen, op het betreffende bouwvlak geen bedrijfswoning is toegestaan;
 2. voorzover ver de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is opgenomen, op het betreffende bouwvlak maximaal twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- e. de bebouwde oppervlakte van rijhallen ten dienste van paardenhouderijen mag maximaal 1000 m² bedragen. Indien de bestaande bebouwde oppervlakte meer bedraagt, geldt de bestaande bebouwde oppervlakte als maximum;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf, zoals sleufsilos;
- g. voorzover binnen het bouwvlak via wijziging als bedoeld in 4.9.2 de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - permanente tov' wordt opgenomen, mogen op dit gedeelte enkel bouwwerken worden opgericht ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen.

4.3.3 (Maatvoering) bebouwing binnen agrarisch bouwvlak

De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het bouwvlak is als volgt.

Hierbij geldt dat, indien de bestaande (legale) afstand of goot- of bouwhoogte, voorzover opgericht in overeenstemming met de Woningwet, afwijkt van onderstaande maten, de bestaande afstand respectievelijk goot- of bouwhoogte als minimum/ maximum geldt.

BOUWWERKEN ALGEMEEN		MIN.	MAX.
AFSTAND TOT DE ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS		5 m	n.v.t.
BEDRIJFSGEBOUWEN PER BOUWVLAK		MIN.	MAX.
GOOTHOOGTE		n.v.t.	5,5 m
BOUWHOOGTE		n.v.t.	10 m
AFSTAND KASSEN TOT WONINGEN VAN DERDEN		25 m	

DAKHELLING	12°	45°
HOOFDGEBOUW VAN BEDRIJFSWONING	MIN.	MAX.
GOOTHOOGTE	n.v.t.	5,5 m
BOUWHOOGTE	n.v.t.	8 m
INHOUD	Maximaal 750 m ³ ; voor zover de inhoud ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, geldt de bestaande inhoud als maximum.	
BIJGEBOUWEN EN AANBOUWEN BIJ BEDRIJFSWONING	MIN.	MAX.
GEZAMENLIJKE OPPERVLAKTE PER WONING	n.v.t.	90 m ² *)
GOOTHOOGTE	n.v.t.	3 m
BOUWHOOGTE	n.v.t.	5,5 m
AFSTAND VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN TOT ACHTERGEVEL BEDRIJFSWONING OF VERLENGDE DAARVAN	n.v.t.	.15 m
BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	MAX.	
BOUWHOOGTE MESTSILO	8,5 m	
BOUWHOOGTE OVERIGE SILO'S	12 m	
BOUWHOOGTE ERFAFSCHIEDINGEN	Voor voorgevelrooilijn: 1,5 m; Overige: 2 m	

BOUWHOOGTE OVERIGE BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	2,5 m
---	-------

GEZAMENLIJKE OPPERVLAKTE PER WONING	30 m ² *)
--	----------------------

*) de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde tezamen, mag hierbij maximaal 90 m² bedragen.

4.3.4 Maatvoering bebouwing buiten agrarisch bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken buiten het bouwvlak geldt het volgende:

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings maximaal 1,5 m mag bedragen;
 - het oprichten van sleuvsilo's niet is toegestaan;
 - het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen niet is toegestaan;
 - paardenbakken buiten het bouwvlak niet zijn toegestaan, met uitzondering van bestaande paardenbakken.
- b. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

4.4.1 Vergroting bebouwde oppervlakte intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.3.2. onder a. teneinde ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij", voorzover gelegen binnen de aanduiding "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied", een grotere bebouwde oppervlakte van agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. vergroting kan uitsluitend worden toegestaan indien dit noodzakelijk is vanwege eisen voor dierenwelzijn;
- b. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 4.1. en 4.2 omschreven waarden.

4.4.2 Tweede agrarische bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.3.2. onder d. teneinde een tweede agrarische bedrijfswoning op een bouwvlak toe te staan.

Een tweede agrarische bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woning moet noodzakelijk zijn voor een blijvend toezicht door twee personen op het bedrijf; dit heeft zowel betrekking op de aard als op de omvang van het bedrijf;
- b. vooraf dient omtrent het bepaalde onder a, advies te zijn ingewonnen van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ;

- c. er is nog niet eerder een tweede agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf gebouwd;
- d. de tweede agrarische bedrijfswoning dient te voldoen aan de maatvoeringseisen genoemd in 4.3.3.;
- e. de tweede woning mag uitsluitend binnen het bestaande agrarische bouwvlak worden gebouwd;
- f. de twee bedrijfswoningen moeten over dezelfde toegangsweg ontsloten worden;
- g. de tweede woning mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder.

4.4.3 Verhoging goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.3.3 teneinde verhoging van de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere hoogte is nodig in het kader van dierenwelzijn;
- b. de goothoogte mag maximaal 7 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 13 m bedragen;
- d. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- e. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 4.1. en 4.2. omschreven waarden.

4.4.4 Ontheffing bouwhoogte i.v.m. technische maatregelen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.3.3 teneinde een grotere bouwhoogte van bedrijfsgebouwen toe te staan voor het treffen van milieutechnische voorzieningen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m boven de (feitelijke) hoogte van het betreffende gebouw;
- b. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

4.4.5 Teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.3.4. teneinde bouwwerken in de vorm van (lage en hoge) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen op te kunnen richten, zoals tunnelkassen, wandelkappen, schaduwhallen en hagelschermen, met een maximale bouwhoogte van 3 m en tot een maximum van 1 ha; alsmede boomteelthekken;

een en ander mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 4.1. en 4.2. omschreven waarden.

4.4.6 Schuilhutten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.3.4. onder a. teneinde buiten het bouwvlak bouwwerken toe te staan in de vorm van schuilhutten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze ontheffing wordt niet verleend indien de schuilhut wordt opgericht ten dienste van een agrarisch bedrijf;
- b. een schuilhut is niet toegestaan binnen de dubbelbestemming "**Waarde - Natura 2000**";
- c. per agrarisch perceel mag maximaal één schuilhut worden opgericht, met dien verstande dat het perceel een minimale oppervlakte heeft van 5.000 m²;
- d. het bouwwerk dient hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden te zijn;
- e. de schuilhut moet minimal aan één zijde open zijn;
- f. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- g. de oppervlakte mag maximaal 30 m² bedragen.

4.4.7 Grotere hoogte erf- en perceelsafscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.3.4. onder a. teneinde voor erf- en perceelsafscheidingen buiten het bouwvlak een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b. de erf- en perceelsafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 4.1. en 4.2 omschreven waarden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van:

- a. gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt op het bouwvlak;
- b. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. gronden en/of opstallen voor detailhandel, behoudens het bepaalde in 4.2.4.;
- d. gronden en/of opstallen voor bewoning, behoudens bewoning van de toegestane bedrijfswoningen;
- e. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. gronden voor het afgraven, verlagen, egaliseren of ophogen van de bodem binnen ter plaatse van de aanduiding "overig - aardkundig waardevol gebied";
- g. gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

4.6.1 Zorgverlenende nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.5., teneinde nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone – landbouwonwikkelingsgebied";

- b. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken", de regeling "Ruimte-voor-ruimte" of de regeling "Tegenprestatie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Cranendonck";
- c. uitsluitend gebouwen op het bestaande bouwvlak mogen voor de nevenactiviteit worden gebruikt, die voldoen aan de maatvoeringseisen voor bedrijfsgebouwen als bedoeld in 4.3.3.;
- d. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 250 m²;
- e. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, behoudens de oppervlakte die wordt gebruikt voor het plaatsen van kampeermiddelen op een kleinschalig kampeerterrein en de oppervlakte die wordt gebruikt voor in pandige statische opslag, mag maximaal 750 m² bedragen;
- f. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm, uitsluitend in ter plaatse vervaardigde producten;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- k. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1. en 4.2 omschreven waarden.

4.6.2 Kleinschalig kampeerterrein

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.13. teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf een kleinschalig kampeerterrein en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied";
- b. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op gronden gelegen op of tot maximaal 150 m uit het bouwvlak, gerekend vanaf de achtergrens van het bouwvlak;
- c. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, toercaravans e.d.); chalets, trekkershutten en stacaravans zijn niet toegestaan;
- d. maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan, met een maximaal oppervlak van 750 m²;
- e. gebouwde voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein, zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan op het bouwvlak;
- f. de voorzieningen worden, voorzover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- g. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein mag maximaal 50 m² bedragen, behalve indien gebruik wordt gemaakt van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- h. gebruik voor een kleinschalig kampeerterrein is uitsluitend toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; dit dient te worden aangetoond middels een beplantingsplan;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. de belangen van omwonenden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- l. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

- m. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- n. er mogen geen risico's bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid, en er mag geen sprake zijn van situering binnen zakelijke rechtstroken;
- o. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1. en 4.2 omschreven waarden.

4.6.3 Recreatieve nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.5., teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied";
- b. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken", de regeling "Ruimte-voor-ruimte" of de regeling "Tegenprestatie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Cranendonck";
- c. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- d. verblijfsrecreatieve activiteiten zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van vakantieappartementen, kamerverhuur, bed & breakfast en trekkershutten; kampeermiddelen, chalets en stacaravans zijn niet toegestaan; groepsaccommodatie is uitsluitend toegestaan in bestaande bedrijfsgebouwen, die zijn gelegen in een bebouwingsconcentratie;
- e. maneges zijn niet toegestaan;
- f. uitsluitend gebouwen op het bestaande bouwvlak mogen voor de nevenactiviteit worden gebruikt, die voldoen aan de maatvoeringseisen voor bedrijfsgebouwen als bedoeld in 4.3.3.;
- g. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor recreatieve nevenactiviteiten, mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- h. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, behoudens de oppervlakte die wordt gebruikt voor het plaatsen van kampeermiddelen op een kleinschalig kampeerterrein en de oppervlakte die wordt gebruikt voor in pandige statische opslag, mag maximaal 750 m² bedragen;
- i. voor verblijfsrecreatieve nevenactiviteiten in de vorm van kamerverhuur, geldt het volgende:
 - dat deze activiteiten zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaande gebouwen, dan wel, indien dit niet mogelijk is, herbouw op dezelfde plaats;
 - de oppervlakte mag per kamer maximaal 50 m² bedragen;
 - de totale oppervlakte ten behoeve van kamerverhuur mag maximaal 300 m² bedragen;
- j. voor verblijfsrecreatieve nevenactiviteiten in de vorm van trekkershutten, geldt het volgende:
 - per agrarisch bedrijf kunnen maximaal 3 trekkershutten worden toegestaan;
 - de oppervlakte mag maximaal 30 m² per trekkershut bedragen;
 - de goothoogte van een trekkershut mag maximaal 2,20 m bedragen;
 - de bouwhoogte van een trekkershut mag maximaal 3,5 m bedragen;
- k. voor verblijfsrecreatieve nevenactiviteiten in de vorm van vakantieappartementen, geldt het volgende:
 - per agrarisch bedrijf zijn maximaal 5 vakantieappartementen toegestaan;
 - de totale oppervlakte ten behoeve van vakantieappartementen mag maximaal 300 m² bedragen;
- l. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

- m. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- n. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- o. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- p. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d., met een maximum van 100 m²;
- q. vooraf dient advies te worden gevraagd aan de adviescommissie toerisme en recreatie;
- r. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1. en 4.2 omschreven waarden.

4.6.4 Inpandige statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.5. teneinde nevenactiviteiten in de vorm van inpandige statische opslag toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied"
- b. de nevenactiviteit is niet toegestaan binnen de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden – kwetsbare soorten" en "specifieke vorm van agrarisch met waarden – leefgebied struweelvogels";
- c. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- d. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- e. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m²;
- f. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- g. de milieubelasting mag niet toenemen;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- j. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1. en 4.2 omschreven waarden.

4.6.5 Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in deze regels ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt plaats in:
 - of één of meer woonunits;
 - of één of meer stacaravans;
 - of een bestaand bedrijfsgebouw;
- b. een dergelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- c. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
- e. de gezamenlijke vloeroppervlakte voor de tijdelijke huisvesting, exclusief gezamenlijke ruimten zoals keuken(s) en sanitaire voorzieningen, bedraagt niet meer dan 300 m²;
- f. de vloeroppervlakte van de huisvesting in woonunits en stacaravans bedraagt exclusief gezamenlijke ruimten minimaal 6 m² per werknemer;
- g. de vloeroppervlakte van de huisvesting in een bedrijfsgebouw bedraagt exclusief gezamenlijke ruimten minimaal 12 m² per werknemer;

- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - i. voor tijdelijke huisvesting in woonunits of stacaravans geldt als voorwaarde dat voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting elders ontbreken;
 - j. de bouwhoogte van een woonunit of stacaravan bedraagt niet meer dan 3 m;
 - k. de woonunit of stacaravan wordt geplaatst binnen het bouwvlak, maar niet in een bedrijfsgebouw;
 - l. voor tijdelijke huisvesting in woonunits of stacaravans geldt dat voorzien moet zijn in een goede landschappelijke inpassing;
 - m. de woonunits en stacaravans worden telkens na het tijdelijk gebruik verwijderd;
 - n. voor tijdelijke huisvesting in een bestaand bedrijfsgebouw geldt dat er geen sprake mag zijn van zelfstandige wooneenheden;
- Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

4.6.6 Afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.5.1 onder e., en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of meer aaneengebouwde bijgebouwen;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, met een maximale oppervlakte van 90 m²;
- e. het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 30 m van het hoofdgebouw;
- f. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

4.6.7 Paardenbak buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.14 en 4.3.4, teneinde paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. Een paardenbak mag uitsluitend worden gerealiseerd op een perceel met een minimale oppervlakte van 2500 m².
- b. De paardenbak dient landschappelijk ingepast te worden.
- c. Het watersysteem ter plaatse mag niet onevenredig worden aangetast; hieromtrent dient aan de waterbeheerder advies te worden gevraagd.

4.7 Aanlegvergunning

4.7.1 Aanlegvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in het schema onder 4.7.4. opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

4.7.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 4.7.1. vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben op een bouwvlak;

- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

4.7.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 4.7.1. bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 4.1., nader gedetailleerd in 4.2. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 4.7.4. de toetsingscriteria weergegeven.

4.7.4 Schema aanlegvergunningen

Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden	criteria voor verlening van de aanlegvergunning
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	<ol style="list-style-type: none"> 1. het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen; 2. binnen de gronden met de aanduiding "overig - aardkundig waardevol gebied" mogen de aardkundige waarden niet blijvend worden aangetast; 3. er mag geen onherstelbare schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden aangeduid met "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten"; 4. er mag geen onherstelbare schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden aangeduid met "specifieke vorm van agrarisch met waarden - leefgebied struweelvogels"
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m ²	<ol style="list-style-type: none"> 1. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel

het recreatief medegebruik;

2. binnen de gronden met de aanduiding "overig - aardkundig waardevol gebied" mogen de aardkundige waarden niet blijvend worden aangetast;

3. er mag geen onherstelbare schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden aangeduid met "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten";

4. er mag geen onherstelbare schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden aangeduid met "specifieke vorm van agrarisch met waarden - leefgebied struweelvogels"

het vellen of rooien van houtgewas

1. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; dit houdt in dat de aanwezige landschapselementen niet onevenredig mogen worden aangetast;

en uitsluitend voor zover het betreft de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten":

- het dempen van poelen, sloten en greppels;
- het diepwoelen en diepploegen van de grond;

1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;

2. er mag geen onherstelbare schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden aangeduid met "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten".

en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - leefgebied

1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;

<p>struweelvogels":</p> <ul style="list-style-type: none"> - het afgraven, ophogen, of egaliseren van de grond; 	<p>2. er mag geen onherstelbare schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden aangeduid met "specifieke vorm van agrarisch met waarden - leefgebied struweelvogels".</p>
--	---

<p>en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" :</p> <ul style="list-style-type: none"> - het beplanten van gronden met houtgewas, voorzover het houtgewas betreft dat hoger opgaat dan 1 meter; - het wijzigen van het verkavelingspatroon door middel van het graven en dempen van sloten; - het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem; 	<p>er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden</p>
---	---

<p>het aanbrengen van lage en hoge (voor zover het geen bouwwerken betreft) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden;</p>	<p>1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf;</p> <p>2. er mag geen blijvende schade worden aangericht aan het foerageergebied van de struweelvogels ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - leefgebied struweelvogels"</p> <p>3. rekening moet worden gehouden met de landschappelijke waarden als omschreven in 4.2;</p>
---	---

4.8 Sloopvergunning

4.8.1 Sloopverbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) een in bijlage 2 opgenomen beeldbepalend pand, of delen van het beeldbepalend pand, te slopen.

4.8.2 Uitzonderingen

Het onder 4.8.1. vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan sloopvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen sloopvergunning vereist was;
- c. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik.

4.8.3 Verlening

De in 4.8.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden. Dienaangaande wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

4.9 Wijzigingsbevoegdheid

4.9.1 Wijziging t.b.v. omschakeling naar intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling toe te staan naar een intensieve veehouderij of een bedrijf met een intensieve veehouderijtak, mede door middel van het aanduiden van het desbetreffende agrarische bouwvlak met de aanduiding "intensieve veehouderij", mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. omschakeling is uitsluitend mogelijk binnen het aangeduide "reconstructiewetzone - verwevingsgebied" en "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied";
- b. aangetoond kan worden dat het een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij betreft conform de provinciale handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij;
- c. het bouwvlak mag maximaal 2,5 hectare bedragen;
- d. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1. en 4.2 omschreven waarden.

4.9.2 Wijziging t.b.v. vergroting agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of –ontwikkeling, waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen op het agrarisch bouwvlak; omtrent het noodzakelijkheids criterium wordt advies aangevraagd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- b. de vergroting/ vormverandering van het bouwvlak mag als volgt plaatsvinden:
 - grondgebonden agrarische bedrijven mogen hun bouwvlak uitbreiden met maximaal 15%, of tot een omvang van maximaal 1,5 hectare indien het bouwvlak na toepassing van dit uitbreidingspercentage kleiner zou zijn; hetzelfde geldt voor vergroting ten behoeve van de grondgebonden bedrijfstak van bedrijven met een grondgebonden bedrijfstak;
 - glastuinbouwbedrijven en overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde intensieve veehouderijen, mogen hun bouwvlak niet uitbreiden;
 - intensieve veehouderijen mogen, voorzover ze zijn gelegen in het aangeduide "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied" of

- "reconstructiewetzone - verwevingsgebied", hun bouwvlak uitbreiden en van vorm veranderen, uitsluitend als en voorzover dit noodzakelijk is vanwege de eisen voor dierenwelzijn; hetzelfde geldt voor vergroting/vormverandering ten behoeve van de intensieve veehouderijtak van bedrijven met een intensieve veehouderijtak;
- voorzover gelegen in zowel het aangeduide "reconstructiewetzone - verwevingsgebied", als binnen de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - leefgebied struweelvogels" dan wel "specifieke vorm van agrarisch met waarden - regionale natuur- en landschapseenheid", mogen intensieve veehouderijen voorts hun bouwvlak vergroten tot maximaal 2,5 hectare, uitsluitend indien de locatie een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij betreft conform de provinciale handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij; hetzelfde geldt voor vergroting ten behoeve van de intensieve veehouderijtak van bedrijven met een intensieve veehouderijtak;
- c. bij het wijzigingsplan wordt het nieuwe bouwvlak aangegeven; voorzover daarbij sprake is van een vormverandering, komt het bestaande bouwvlak te vervallen;
- d. indien het bouwvlak wordt vergroot ten behoeve van het plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen, krijgt het vergrote gedeelte van het bouwvlak de nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - permanente tov', wat betekent dat op dit gedeelte enkel bouwwerken mogen worden opgericht ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1. en 4.2 omschreven waarden; dit houdt onder meer in dat:
- door middel van onderzoek dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
 - door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen.

4.9.3 Wijziging t.b.v. wonen/ woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden die zijn aangeduid als "bouwvlak" wijzigen in de bestemming "Wonen" waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of boerderijgebouw voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan binnen de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied";
- b. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik voor de desbetreffende locatie niet aannemelijk is;
- c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of boerderijgebouw (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- d. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- f. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij een in bijlage 2 opgenomen gemeentelijk monument, rijksmonument of beeldbepalend pand, alsmede bij woonboerderijen;
- g. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- h. de splitsing dient te passen binnen de toegestane woningbouwaantallen per stedelijke of landelijke regio;

- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
 - j. de oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 90 m² per woning; indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een grotere oppervlakte van bijgebouwen worden toegestaan met inachtneming van het volgende:
 - maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd/ blijven bestaan, tot een totaal maximum aan bijgebouwen, zowel aangebouwd als vrijstaand, van 200 m²;
 - sloop van de in bijlage 2 opgenomen beeldbepalende en monumentale panden is niet toegestaan;
 - een grotere oppervlakte kan niet worden toegestaan, indien op deze locatie sloop van bebouwing al heeft plaatsgevonden, sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling, sloopsubsidie is gekregen op basis van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken of de regeling "Tegenprestatie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Cranendonck", of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
 - de gesloopte oppervlakte mag slechts eenmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
 - k. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
 - l. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
 - m. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
 - n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1. en 4.2 omschreven waarden;
- de regels van "Wonen" worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

4.9.4 Wijziging t.b.v. agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden die zijn aangeduid als "bouwvlak" wijzigen in de bestemming "Bedrijf - Semi-agrarisch" teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik voor de desbetreffende locatie niet aannemelijk is;
- b. de wijziging is niet toegestaan op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken", de regeling "Ruimte-voor-ruimte" of de regeling "Tegenprestatie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Cranendonck";
- c. de wijziging is niet toegestaan binnen de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten" en "specifieke vorm van agrarisch met waarden - leefgebied struweelvogels";
- d. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- e. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- f. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat het hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- g. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- h. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;

- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
 - j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
 - k. detailhandel is niet toegestaan;
 - l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1. en 4.2 omschreven waarden;
- de regels van "Bedrijf - Semi-agrarisch" worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

4.9.5 Wijziging t.b.v. inbandige statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden die zijn aangeduid als "bouwvlak" wijzigen in de bestemming "Wonen" met de aanduiding "opslag", teneinde – naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te kunnen staan voor inbandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik voor de desbetreffende locatie niet aannemelijk is;
- b. de wijziging is niet toegestaan op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken", de regeling "Ruimte-voor-ruimte" of de regeling "Tegenprestatie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Cranendonck";
- c. de wijziging is niet toegestaan binnen de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden – kwetsbare soorten" en "specifieke vorm van agrarisch met waarden – leefgebied struweelvogels";
- d. voor de wijziging naar de woonfunctie gelden de voorwaarden als opgenomen in 4.9.3.;
- e. het hergebruik voor inbandige statische opslag dient te passen in de omgeving;
- f. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- g. voor de inbandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m² toegestaan; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle panden betreffen;
- h. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. detailhandel is niet toegestaan;
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1. en 4.2 omschreven waarden;
- o. de regels van "Wonen" worden van overeenkomstige toepassing verklaard, zij het dat de aanduiding "opslag" wordt toegevoegd met de bijbehorende voorwaarden.

4.9.6 Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden die zijn aangeduid als "bouwvlak" wijzigen in de bestemming "Recreatie", teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik voor de desbetreffende locatie niet aannemelijk is;
- b. de wijziging is niet toegestaan op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken", de regeling "Ruimte-voor-ruimte" of de regeling "Tegenprestatie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Cranendonck";
- c. hergebruik voor dagrecreatieve doeleinden kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing;
- d. hergebruik ten behoeve van een manege is uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding "overig - bebouwingsconcentratie";
- e. hergebruik voor verblijfsrecreatieve doeleinden kan worden toegestaan in de vorm van vakantieappartementen en groepsaccommodatie, zoals een kampeerboerderij/ kamphuis; kampeermiddelen, stacaravans, trekkershutten en losstaande recreatiewoningen zijn niet op basis van deze wijzigingsbevoegdheid toegestaan;
- f. indien het bouwvlak is gelegen binnen de aanduiding "overig - bebouwingsconcentratie", kan hergebruik voor verblijfsrecreatieve doeleinden worden toegestaan in de vorm van een kleinschalig hotel/ pension;
- g. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- h. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan met een maximum vloeroppervlakte van 100 m²;
 - i. per bedrijf zijn maximaal 5 vakantieappartementen toegestaan; per appartement is een vloeroppervlak van maximaal 60 m² toegestaan;
 - j. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m³ worden gebruikt;
- k. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit, met in beginsel slechts enkele werknemers;
 - l. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume, met een maximum van 500 m²; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- m. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- n. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- o. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; dit dient te worden aangetoond middels een beplantingsplan;
- p. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- q. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- r. vooraf dient advies te worden gevraagd aan de adviescommissie toerisme en recreatie;
- s. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1. en 4.2 omschreven waarden;
- t. ter plaatse van de aanduiding "Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" als bedoeld in 35.7 is uit een watertoets gebleken dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater verwaarloosbaar zijn;
- u. de regels van "Recreatie", worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

4.9.7 Wijziging t.b.v. bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" wijzigen en deze aanduiding verwijderen teneinde een bedrijfswoning toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering;
- b. het betreft een volwaardig agrarisch bedrijf;

- c. ter beoordeling van het bovenstaande wordt advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- f. voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.

artikel 6 Bedrijf - Niet-agrarisch

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf - Niet-agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

niet-agrarische bedrijven, met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 6.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

6.2 Nadere detaillering van de bestemming

6.2.1 Toegestane bedrijven

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduidingen uitsluitend toegestaan de bedrijven genoemd in de navolgende Staat van niet-agrarische bedrijven:

Aanduiding	Adres	Beb. opp.
gemaal	Raadbroekweg ong	117 m ²
opslag	Bosch 15	506 m ²
specifieke vorm van bedrijf – autoschadebedrijf	Bergsestraat 14	327 m ²
specifieke vorm van bedrijf - autoschadebedrijf	Fabrieksstraat 41	520 m ²
specifieke vorm van bedrijf - boerenbond	Nieuwe Dijk 6	1965 m ²
specifieke vorm van bedrijf – bouw- en houtwerkzaamheden	Grensweg 64	400 m ²
specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag bouwmaterialen	Boschdijkdwarsstraat tussen 12 en 14a	0 m ²
specifieke vorm van bedrijf - confectie	Gastelseweg 72-74	5756 m ²
specifieke vorm van bedrijf - constructiebedrijf	Fabrieksstraat 96	280 m ²

specifieke vorm van bedrijf - constructiebedrijf	Fabrieksstraat 100/ 100A	372 m ²
specifieke vorm van bedrijf - constructiebedrijf	Maarheezerweg 38-40 *)	1168 m ²
specifieke vorm van bedrijf - constructiebedrijf	Meemortel 45-47	3326 m ²
specifieke vorm van bedrijf - constructiebedrijf	Nieuwe dijk 59	3118 m ²
specifieke vorm van bedrijf - fietsenhandel**)	Fabrieksstraat 25	584 m ²
specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf	Hamonterweg 31	1052 m ²
specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf	Parallelweg 55	634 m ²
specifieke vorm van bedrijf - grondverzetbedrijf	Midbuulweg 4/6	2144 m ²
specifieke vorm van bedrijf - handelsbedrijf	Keunenhoek 4	4300 m ²
specifieke vorm van bedrijf - herstelinrichting landbouwmachines	Bosch 3	432 m ²
specifieke vorm van bedrijf - loodgietersbedrijf	Bosch 51	365 m ²
specifieke vorm van bedrijf - mechanisatiebedrijf	Raadbroekweg 5	1940 m ²
specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerking	Goorstraat 33/ 33a	656 m ²
specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerking	't Winkel 17a	2080 m ²

specifieke vorm van bedrijf - openbare werken	Herenstraat 37	1145 m ²
specifieke vorm van bedrijf - opslag en drukkerij	Parallelweg 45	105 m ²
specifieke vorm van bedrijf – opslag-houtbewerking	Het Laar 7	690 m ²
specifieke vorm van bedrijf - reinigingsbedrijf	Poelderstraat 20	632 m ²
specifieke vorm van bedrijf - stukadoorsbedrijf	Woutjesdijk 4	150 m ²
verkooppunt motorbrandstoffen met lpg	Randweg-Oost 1	1600 m ²
verkooppunt motorbrandstoffen met lpg	Rijksweg A2 (links)	1200 m ²
verkooppunt motorbrandstoffen met lpg	Rijksweg A2 (rechts)	800 m ²

*) Bij het bedrijf aan Maarheezerweg 38-40 is een ondergeschikte showroom toegestaan, waarvan de oppervlakte maximaal 70 m² mag bedragen.

**) Bij het bedrijf aan Fabrieksstraat 25 is de verkoop van vuurwerk toegestaan.

6.2.2 Aan huis verbonden beroep en lichte bedrijvigheid

Voor zover ingevolge deze regels een bedrijfswoning is toegestaan, is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en lichte bedrijvigheid toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% voor aan huis verbonden beroepen en 50% voor lichte bedrijvigheid van de vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m².
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- Detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep of de lichte bedrijvigheid.
- De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1).
- De woonfunctie dient de hoofdfunctie te blijven.
- De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

6.2.3 Buitenopslag grondverzetbedrijf

De bouwhoogte van buitenopslag mag:

- a. binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – grondverzetbedrijf" aan de Midbuulweg 4/6 niet meer bedragen dan 6 m.

6.2.4 Paardenbakken

Voor paardenbakken geldt dat bestaande paardenbakken zijn toegestaan.

6.3 Bouwregels

6.3.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten behoeve van de in 6.2.1. toegestane bedrijvigheid, met inbegrip van één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen per bestemmingsvlak, met dien verstande dat:

- a. indien binnen een bestemmingsvlak de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" is opgenomen, bij het betreffende bedrijf geen bedrijfswoning is toegestaan;
- b. indien binnen een bestemmingsvlak de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is opgenomen, bij het betreffende bedrijf maximaal 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan.

6.3.2 Bouwvlak

Indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het betreffende bouwvlak. Indien geen bouwvlak is aangegeven, mogen gebouwen binnen het hele bestemmingsvlak worden opgericht, met inachtneming van het bepaalde in 6.3.4.

6.3.3 Bebouwde oppervlakte

De in de Staat van niet-agrarische bedrijven (6.2.1.) aangegeven bebouwde oppervlakte van gebouwen (excl. de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen) mag niet worden overschreden.

6.3.4 Maatvoeringseisen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen.

Hierbij geldt dat, indien de bestaande (legale) afstand of goot- of bouwhoogte, voorzover opgericht in overeenstemming met de Woningwet, afwijkt van onderstaande maten, de bestaande afstand respectievelijk goot- of bouwhoogte als minimum/ maximum geldt.

BEDRIJFSGEBOUWEN	MIN.	MAX.
GOOTHOOGTE	n.v.t.	5 m
BOUWHOOGTE	n.v.t.	8 m
DAKHELLING	12°	45°
AFSTAND TOT DE ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS	5 m	n.v.t.

BEDRIJFSWONING	MIN.	MAX.
GOOTHOOGTE	n.v.t.	5,5 m
BOUWHOOGTE	n.v.t.	8 m
INHOUD	maximaal 750 m ³ ; indien de inhoud ten tijde van het ter inzageleggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, geldt de bestaande inhoud als maximum	
AFSTAND VRIJSTAANDE BEDRIJFSWONING TOT ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS	5 m	n.v.t.
DAKHELLING	12°	45°
BIJGEBOUWEN EN AANBOUWEN BIJ BEDRIJFSWONING		MAX.
GEZAMENLIJKE OPPERVLAKTE PER WONING		90 m ² *)
GOOTHOOGTE		3 m
BOUWHOOGTE		5,5 m
AFSTAND VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN TOT ACHTERGEVEL BEDRIJFSWONING OF VERLENGDE DAARVAN		15 m
BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE		MAX.
BOUWHOOGTE ERFAFSCHEIDINGEN		2 m
BOUWHOOGTE OVERIGE BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE		6 m

GEZAMENLIJKE OPPERVLAKTE PER WONING	30 m ² *)
-------------------------------------	-------------------------

*) de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde tezamen, mag hierbij maximaal 90 m² bedragen.

6.4 Ontheffing van de bouwregels

6.4.1 Oppervlakte bebouwing niet-agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in 6.2.1. opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van niet-agrarische bedrijven, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de in 6.2.1. opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot;
- de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
- er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- het watersysteem ter plaatse mag niet onevenredig worden aangetast; hieromtrent dient aan de waterbeheerder advies te worden gevraagd.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van:

- gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- gronden en/of opstallen voor detailhandel, behoudens ten behoeve van de in 6.2.1. genoemde Boerenbond, fietsenhandel, verkooppunt motorbrandstoffen;
- gronden en/of opstallen voor bewoning, behoudens bewoning van de toegestane bedrijfswoningen;
- gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- buitenopslag bij het bedrijf ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – bouw- en houtwerkzaamheden" aan de Grensweg 64.

6.6 Ontheffing van de gebruiksregels

6.6.1 Afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.5.1. onder e., en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;

- c. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of meer aaneengebouwde bijgebouwen;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, met een maximale oppervlakte van 90 m²;
- e. het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 30 m van het hoofdgebouw;
- f. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

6.6.2 Ontheffing paardenbak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.2.4, teneinde paardenbakken toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. Een paardenbak mag uitsluitend worden gerealiseerd op een perceel met een minimale oppervlakte van 2500 m².
- b. De paardenbak dient landschappelijk ingepast te worden.
- c. Het watersysteem ter plaatse mag niet onevenredig worden aangetast; hieromtrent dient aan de waterbeheerder advies te worden gevraagd.

6.7 Sloopvergunning

6.7.1 Sloopverbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) een in bijlage 2 opgenomen beeldbepalend pand, of delen van het beeldbepalend pand, te slopen.

6.7.2 Uitzonderingen

Het onder 6.7.1. vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan sloopvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen sloopvergunning vereist was;
- c. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik.

6.7.3 Verlening

De in 6.7.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden. Dienaangaande wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

6.8 Wijzigingsbevoegdheid

6.8.1 Wijziging naar andere vorm van niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een andere vorm van niet agrarische bedrijvigheid toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een ruimtelijke en milieukundige verbetering; een ruimtelijke en milieukundige verbetering betekent dat er een afname van bebouwing (niet zijnde een in bijlage 2 opgenomen gemeentelijk monument, rijksmonument of beeldbepalend pand) plaatsvindt alsmede een visueel ruimtelijke verbetering van de situatie en een vermindering van de milieubelasting;

- b. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
- e. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit 6.3.;
- f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dieren welzijnswetgeving;
- g. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- h. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- i. uit een over te leggen onderzoek dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

6.8.2 Wijziging naar semi-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming "**Bedrijf -Semi-agrarisch**", teneinde een agrarisch verwant bedrijf of een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een ruimtelijke en milieukundige verbetering; een ruimtelijke en milieukundige verbetering betekent dat er een afname van bebouwing (niet zijnde een in bijlage 2 opgenomen gemeentelijk monument, rijksmonument of beeldbepalend pand) plaatsvindt alsmede een visueel ruimtelijke verbetering van de situatie en een vermindering van de milieubelasting;
- b. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
- e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dieren welzijnswetgeving;
- f. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- g. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. uit een over te leggen onderzoek dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;

de regels van "**Bedrijf - Semi-agrarisch**" worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

6.8.3 Wijziging t.b.v. wonen/ woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in:

- de bestemming "Wonen", waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of boerderijgebouw voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan;
- en eventueel de aanliggende agrarische gebiedsbestemming "Agrarisch", of "Agrarisch met waarden - 1";

Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan binnen de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied";
- b. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of boerderijgebouw (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- c. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;

- e. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij een in bijlage 2 opgenomen gemeentelijk monument, rijksmonument of beeldbepalend pand, alsmede bij woonboerderijen;
- f. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- g. de splitsing dient te passen binnen de toegestane woningbouwaantallen per stedelijke of landelijke regio;
- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. de oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 90 m² per woning; bij woningsplitsing dienen de (voormalige) bedrijfsgebouwen die geen monumentale kwaliteiten als bedoeld in bijlage 2 bezitten en waarmee een totale maat aan bijgebouwen van 90 m² per woning wordt overschreden, te worden gesloopt;
- j. in afwijking van het bepaalde onder . kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, een gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een woning worden toegestaan van meer dan 90 m²; hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 - maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd/ blijven bestaan, tot een totaal maximum aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van 200 m²;
 - sloop van de in bijlage 2 opgenomen beeldbepalende en monumentale panden is niet toegestaan;
 - geen ontheffing kan worden verleend, indien op deze locatie sloop van bebouwing al heeft plaatsgevonden, sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling, sloopsubsidie is gekregen op basis van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken of de regeling "Tegenprestatie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Cranendonck", of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
 - de gesloopte oppervlakte mag slechts eenmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- k. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- l. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- m. de regels van "Wonen" worden van overeenkomstige toepassing verklaard, en eventueel van "Agrarisch", of "Agrarisch met waarden - 1".

artikel 27 Waarde - Beschermingszone natte natuurparel

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Waarde - Beschermingszone natte natuurparel**" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige toestand, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuurwaarden in het aangrenzende natuurgebied.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Toegestane bebouwing

Op de tot "**Waarde - Beschermingszone natte natuurparel**" bestemde gronden zijn bouwwerken toegestaan conform de daar voorkomende bestemmingen.

27.3 Aanlegvergunning

27.3.1 Aanlegvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld, een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- c. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m².

27.3.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder **27.3.1.** vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en beheer;
- d. welke worden uitgevoerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

27.3.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in **27.3.1.** bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de hydrologische situatie in het aangrenzende (natte) natuurgebied ontstaat.

artikel 30 Waterstaat - Waterbergingsgebied

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat - Waterbergingsgebied" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de tijdelijke opvang van water.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Toegestane bebouwing

Op de tot "Waterstaat - Waterbergingsgebied" bestemde gronden mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de doeleinden omschreven in 30.1., met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

30.3 Ontheffing van de bouwregels

30.3.1 Ontheffing t.b.v. oprichten bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 30.2.1. teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming toe te staan, mits het waterbergend vermogen van de gronden niet onevenredig wordt aangetast. Hierover wordt voor de verlening van de bouwvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij het waterschap.

Voorts zijn de regels van de betreffende andere bestemming van toepassing.

30.4 Aanlegvergunning

30.4.1 Aanlegvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- a. het ophogen van gronden;
- b. het aanbrengen van kaden of het wijzigen daarvan.

30.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 30.4.1. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en beheer.

30.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 30.4.1. bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voorzien wordt in alternatieven waarbij het afgenomen waterbergend vermogen in een afdoende mate wordt gecompenseerd; dit wordt bepaald door middel van de watertoets.

30.4.4 Horen waterschap

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een aanlegvergunning als bedoeld in 30.4.1., horen burgemeester en wethouders het waterschap.