



*TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e
Sterkselseweg 15, Maarheeze*

VanBuiten bv
Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Tel: +31 (0) 475 - 49 44 07

info@bijvanbuiten.nl
www.bijvanbuiten.nl

IBAN: NL86 ABNA 0128 3056 65
KVK 91612144
btw: NL865711732B01

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Sterkselseweg 15 te Maarheeze

Gemeente Cranendonck

Regels

Plangebied: Sterkselseweg 15, 6026 EA, Maarheeze

Status: Vastgesteld

Datum: 22 september 2026

Plan-IDN: NL.IMRO.1706.TAMOP22e-VAS1

Inhoudsopgave

Preambule	4
Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen	5
Artikel 1 Toepassingsbereik	5
Artikel 2 Begripsbepalingen	5
Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen	5
Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen	9
Artikel 5 Aanvraagvereisten	11
Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten	12
Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod	12
Artikel 7 Agrarisch	12
Artikel 8 Groen – Landschappelijke inpassing	14
Artikel 9 Wonen	15
Artikel 10 Wonen – Ruimte voor Ruimte	18
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 12 Algemene bouwregels	21
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 15 Overige regels	21
Hoofdstuk 4 Overgangsregels	23
Artikel 16 Overgangsrecht	23

Bijlagen:

1. Landschappelijk inpassingsplan
2. Staat van bedrijfsactiviteiten
3. Te slopen bebouwing
4. Beeldkwaliteitsplan
5. Akoestisch onderzoek K+ Adviesgroep, d.d. 15 juli 2026

Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Sterkselseweg 15 te Maarheeze en vormt een juridisch nieuw hoofdstuk (hoofdstuk [22e]) van het omgevingsplan van de gemeente Cranendonck. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit, op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven, deel van het Omgevingsplan (hierna: 'dit deel') weergegeven hoofdstukken, moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk [22e] van het Omgevingsplan van de gemeente Cranendonck. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22e]' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '[22e]' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

1. De besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g van de Invoeringswet Omgevingswet zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2 en de regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Sterkselseweg 15 Maarheeze, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1706.TAMOP22e-VAS1 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Artikel 2 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij in Artikel 3 daarvan is afgeweken.

Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen

3.1 omgevingsplan

het Omgevingsplan van de gemeente Cranendonck.

3.2 TAM-omgevingsplan

het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Sterkselseweg 15 Maarheeze met identificatienummer NL.IMRO.1706.TAMOP22e-VAS1 met de in dit plan opgenomen regels en de daarbij behorende bijlagen.

3.3 aanduiding

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

3.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

3.5 aan huis verbonden beroep

de uitoefening van een beroep aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt.

3.6 agrarisch bedrijf

inrichting die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig-agrarisch bedrijf.

3.7 archeologische waarden

waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde.

3.8 bebouwing

gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.9 bed & breakfast

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan logerende gasten.

3.10 bestaand

t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (of verleende) vergunning;

t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (of verleende) vergunning.

3.11 bijbehorend bouwwerk

een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde bouwperceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

3.12 bouwen

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

3.13 bouwperceel

aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten.

3.14 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waar gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

3.15 bouwwerk

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

3.16 detailhandel

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

3.17 extensief recreatief medegebruik

dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen die aansluiten bij het agrarisch bedrijf of bij de natuur- en landschapsbeleving van het landelijk gebied.

3.18 functiegrens:

de grens van een functievlak.

3.19 functievlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.

3.20 gebouw

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

3.21 gewasbeschermingsmiddelen

gewasbeschermingsmiddelen zijn chemische of biologische stoffen die in de landbouw worden gebruikt voor het beschermen van een gewas tegen schadelijke organismen zoals insecten, schimmels, onkruid en bacteriën.

3.22 hobbymatig agrarisch gebruik

het ondergeschikt aan de woonfunctie, niet-bedrijfsmatig telen van gewassen voor eigen gebruik of hobbymatige doeleinden. Hieronder wordt uitsluitend verstaan de teelt van gewassen, niet zijnde boomteelt, fruitteelt en sierteelt

3.23 hoofdgebouw

een (deel van een) gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

3.24 huishouden

een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

3.25 kampeermiddel

- a. een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
- b. enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde;

een stacaravan valt hier niet onder.

3.26 kampeerplaats

standplaats voor één kampeermiddel of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen.

3.27 kampeerterrein

een terrein tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen en trekkershutten.

3.28 kleinschalig kampeerterrein

een terrein of plaats nabij een burgerwoning, agrarisch of voormalig agrarisch bedrijf, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het tijdelijk plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

3.29 landschappelijke inpassing

inpassing in het omringende landschap door bij de situering van bouwwerken in te spelen op de landschappelijke kenmerken en/of door het gebruik van beplanting die past bij het landschapstype ter plaatse, om de bebouwing minder nadrukkelijk in het landschap te plaatsen.

3.30 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf.

Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonenteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenkwekerijen, sommige viskwekerijen en sommige wormenkwekerijen.

3.31 recreatief medegebruik

die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik in principe ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik.

3.32 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

3.33 spuitvrije zone

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid (aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – zone beperkingen gewasbeschermingsmiddelen'), waar ter voorkoming van gezondheidsrisico's ten gevolge van drift door gewasbeschermingsmiddelen en het garanderen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet is toegestaan.

3.34 stacaravan

een wagen (niet uitklapbaar) gebouwd, ingericht en bestemd om te kamperen, welke volgens de bepalingen van de wegenverkeerswetgeving niet over de openbare weg achter een auto mag worden voortbewogen en die bedoeld is voor gebruik op een vaste standplaats.

3.35 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen in, op of boven de grond, die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden.

te onderscheiden zijn de volgende categorieën:

- laag/tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,50 m1, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, lage tunnels.
- hoog/tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,50 m1, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten.
- permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden stellingenteelt (bakken in stellingen, regenkappen) en teeltondersteunende kassen (met inbegrip van tunnel of boogkassen).

3.36 tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

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

3.37 vloeroppervlak(te)

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt.

3.38 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht en waarvan de continuïteit ook op langere termijn in voldoende mate is verzekerd.

3.39 verbeelding

de verbeelding behorend bij dit TAM-omgevingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0946.TAMHfd22xxxxxx-ON01.

3.40 voorgevel

de gevel van een gebouw die is gericht naar de weg of het openbaar gebied waarop het bouwperceel overwegend is georiënteerd, met dien verstande dat bij een hoekperceel slechts sprake is van één voorgevel.

3.41 (Voor)gevellijn

de denkbeeldige lijn die getrokken kan worden door, én samenvalt met, de voorgevel van een gebouw en het verlengde daarvan.

3.42 waterhuishoudkundige doeleinden

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang, voorzieningen voor de waterhuishouding e.d.

3.43 wonen

het verblijven van een huishouden in een woning.

3.44 woning

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

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

Voor de meet- en rekenbepalingen, in aanvulling op artikel 22.24 van het Omgevingsplan, gelden de volgende meet- en rekenbepalingen en zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hier niet van is afgeweken in het eerste lid tot en met het zevende lid.

4.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

4.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

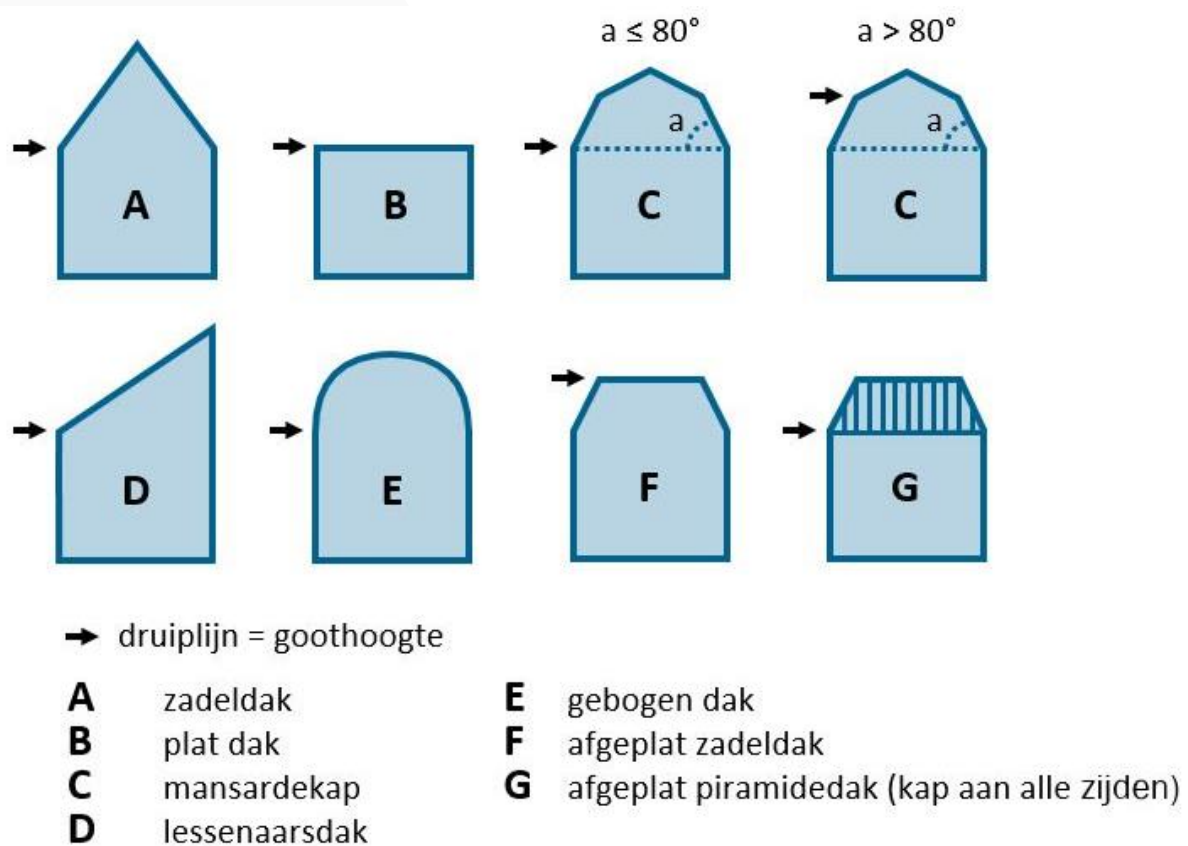
4.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

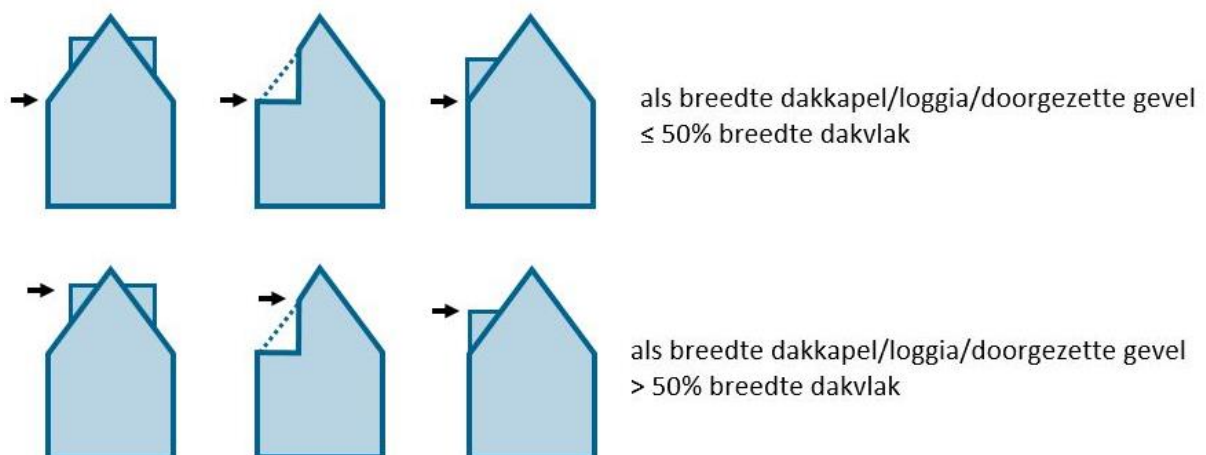
4.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

In onderstaande afbeelding is aangegeven hoe de druiplijn/goothoogte bij verschillende dakvormen wordt bepaald.



Bij het bepalen van de goothoogte worden ondergeschikte toevoegingen of onderbrekingen van het dakvlak, zoals dakkapellen, loggia's en doorgezette gevels, buiten beschouwing gelaten, tenzij de breedte van de toevoeging of onderbreking meer bedraagt dan 50% van de breedte van het dakvlak waarin de toevoeging of onderbreking zich bevindt.



4.5 de inhoud van een bouwwerk

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

4.6 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

4.7 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

4.8 peil

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte terrein.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, erkers, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m¹ bedraagt.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoel in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten.

Artikel 7 Agrarisch

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Agrarisch'.

7.2 Functieomschrijving

Een als 'Agrarisch' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. al dan niet bedrijfsmatige agrarische doeleinden;
- b. landschapselementen, groenvoorzieningen en erfbeplanting;
- c. verhardingen en (onverharde) paden;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van water, waterberging en infiltratie;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – zone beperkingen gewasbeschermingsmiddelen' een spuitvrije zone.
- g. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – hobbymatig agrarisch gebruik' hobbymatig agrarisch gebruik.

7.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het omgevingsplan gelden tevens de volgende beoordelingsregels.

7.3.1 Algemeen

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in artikel 7.2 genoemde functies.

7.3.2 (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 agrarische grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m¹, met dien verstande dat:
 - het oprichten van nieuwe permanente teeltondersteunende voorziening niet is toegestaan;
 - de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings maximaal 1,50 m¹ mag bedragen;
 - het oprichten van sleufsilo's niet is toegestaan;
- 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 m¹.

7.3.3 Specifieke beoordelingsregels met nadere afweging

- a. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in 7.3.2 sub a, teneinde voor erf- en perceelsafscheidings buiten het bouwvlak een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 2 m¹, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de erf- en perceelsafscheidings zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;

2. 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;
3. de stedenbouwkundige en cultuurhistorische kenmerken van de bedrijfsgebouwen in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in 7.3.2. sub a, teneinde buiten het bouwvlak bouwwerken toe te staan in de vorm van schuilhutten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. deze ontheffing wordt niet verleend indien de schuilhut wordt opgericht ten dienste van een agrarisch bedrijf;
 2. per agrarisch perceel mag maximaal één schuilhut worden opgericht, met dien verstande dat het perceel een minimale oppervlakte heeft van 5.000 m²;
 3. het bouwwerk dient hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden te zijn;
 4. de schuilhut moet minimaal aan één zijde open zijn;
 5. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
 6. de oppervlakte mag maximaal 30 m² bedragen.

7.4 Specifieke functieregels voor gebruik

7.4.1 Algemeen

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de functie 'Agrarisch' wordt in ieder geval verstaan het in gebruik nemen of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een doel of op een wijze, die in strijd is met de in dit plan daaraan gegeven functie en/of:

- a. gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- b. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- c. gronden en/of opstallen voor detailhandel;
- d. gronden en/of opstallen voor bewoning;
- e. (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- g. het plaatsen van zeecontainers;
- h. het gebruik van opstallen voor het huisvesten van arbeidsmigranten;
- i. het gebruik van gronden voor openbare parkeerplaatsen en parkeervoorzieningen;

7.4.2 Specifiek strijdig gebruik van gronden in verband met de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen

- a. Onder gebruik in strijd met dit plan wordt verstaan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – zone beperkingen gewasbeschermingsmiddelen'.
- b. Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – beperkingen gewasbeschermingsmiddelen' voor fruitteelt, open teelten van sierplanten en bomen en boomgaarden.

7.4.3 Hobbymatig agrarisch gebruik bebouwing

- a. Als strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het al dan niet hobbymatig agrarisch gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - hobbymatig agrarisch gebruik' voor zover dit plaatsvindt na 16 april 2031.
- b. Als strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor verkeers- en vervoersbewegingen in het kader van het hobbymatig agrarisch gebruik ter plaatse van de functie wonen zoals bedoeld in artikel 9.2.

7.4.4 Voorwaardelijke verplichting - Sloop

Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de bouwwerken en gronden conform de in artikel 9.2 opgenomen functieomschrijving is alleen toegestaan als het deel van de bestaande loods met de aanduiding 'specifieke

bouwaanduiding - sloop', uiterlijk binnen 7 jaar na het raadsbesluit van 16 april 2024, overeenkomstig het kaartbeeld te slopen bebouwing als opgenomen in de bijlage bij deze regels, is gesloopt tot een maximaal te behouden omvang van 460 m².

7.5 Binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.5.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en/of werkzaamheden zoals genoemd in 7.5.4 uit te (laten) voeren.

7.5.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.5.1 is niet vereist voor:

- a. werken en/of werkzaamheden die vallen onder het normale onderhoud en (landschaps)beheer van de gronden;
- b. werken en/of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn, dan wel op het tijdstip van de inwerkingtreding van het omgevingsplan nog mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning.

7.5.3 Toelaatbaarheid

De in 7.5.1 genoemde omgevingsvergunning voor werken en/of werkzaamheden kan slechts worden verleend, indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ter plaatse aanwezige waarden. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 7.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

7.5.4 Schema omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

Vergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de vergunning
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	1. het aanbrengen van de leiding mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden.
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m ²	1. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden.
het vellen of rooien van houtgewas	er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; dit houdt in dat de aanwezige landschapselementen niet onevenredig mogen worden aangetast.

Artikel 8 Groen – Landschappelijke inpassing

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Groen – Landschappelijke inpassing'.

8.2 Functieomschrijving

Een als 'Groen – Landschappelijke inpassing' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. landschappelijke inpassing, overeenkomstig de bijlage zoals opgenomen bij deze regels;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het omgevingsplan gelden tevens de volgende beoordelingsregels.

8.3.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse is het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan;
- b. percelen en delen van percelen met deze functie worden niet aangemerkt als (gebouw)erf, zoals bedoeld in artikel 22.27 en 22.36 van het omgevingsplan.

8.4 Binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. erfbeplanting, landschappelijke inpassing en voorzieningen ten behoeve van hydrologisch neutraal bouwen en/of gebruiken te verwijderen.

8.4.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 8.4.1 is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden:

- a. waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- b. welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
- c. welke het normale onderhoud en beheer betreffen.

8.4.3 Toelaatbaarheid

- a. de in 8.4.1 sub a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:
 - 1. de werken en/of werkzaamheden zijn opgenomen in een aangepast landschappelijk inpassingsplan dat kwalitatief en kwantitatief gelijk gesteld kan worden met het landschappelijk inpassingsplan, als opgenomen in de bijlage bij deze regels;
 - 2. het aangepaste landschappelijk inpassingsplan als voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen in de omgevingsvergunning.

Artikel 9 Wonen

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Wonen'.

9.2 Functieomschrijving

Een als 'Wonen' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. woningen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid;
- c. hobbymatig agrarisch gebruik, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – hobbymatig agrarisch gebruik', tot een maximale omvang van 460 m² met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.4.3;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voortuin' uitsluitend voor aanplant- en onderhoudswerkzaamheden van de voortuin.

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, water, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en erven.

9.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het omgevingsplan gelden tevens de volgende beoordelingsregels.

9.3.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken ten dienste van de functie, zoals woningen met bijbehorende bouwwerken en overige gebouwen.

9.3.2 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- per aangeduid functievak is maximaal één woning toegestaan;
- met betrekking tot de maatvoering van gebouwen en bijbehorende bouwwerken, dient aan het volgende te worden voldaan, met dien verstande dat indien de bestaande maten, voorzover legaal opgericht, afwijken van onderstaande maten; de bestaande maatvoering als minimum/maximum geldt:

Gebouwen algemeen	Min.	Max.
afstand tot de zijdelingse, voorste en achterste bouwperceelgrens	3 m ¹	n.v.t.
Hoofdbouw van de woning	Min.	Max.
gothoogte	n.v.t.	7 m ¹
bouwhoogte	n.v.t.	10 m ¹
inhoud	n.v.t.	750 m ³ , voor zover de bestaande inhoud meer bedraagt, geldt de bestaande inhoud als maximum.
dakhelling	12°	45°
Bijbehorende bouwwerken	Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	460 m ² (bestaande te behouden loods) + 50 m ² (tuinhuis)
gothoogte – te behouden loods	n.v.t.	5,20 m ¹
gothoogte – overig		3,25 m ¹
bouwhoogte – te behouden loods	n.v.t.	7,40 m ¹
bouwhoogte – overig		5,50 m ¹
afstand bijbehorende bouwwerken tot voorgevel woning of verlengde daarvan	3 m ¹	n.v.t.
afstand bijbehorende bouwwerken tot achtergevel woning of verlengde daarvan	n.v.t.	15 m ¹ , uitgezonderd bestaande te behouden loods
dakhelling	12°	45°
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde		Max.
hoogte erfafscheidingen		vóór voorgevel woning: 1 m ¹
hoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		2,50 m ¹

9.3.3 Herbouw

Herbouw van bestaande woningen is, voorzover het de situering van de woning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voorzover:

- de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenteën;
- de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevellijn;
- de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aangegebouwd) van de te herbouwen woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- het aantal woningen mag door de herbouw niet toenemen;

- e. het bepaalde in 9.3.2 wordt in acht genomen.

9.3.4 Specifieke beoordelingsregels met nadere afweging

Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in 9.3.3 teneinde herbouw van bestaande woningen op hetzelfde perceel als de te slopen woning te kunnen toestaan buiten de bestaande fundamenteën en de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevellijn. Een en ander mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
 - b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
 - c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
 - d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
 - e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen en van het perceel zelf niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - f. er moet voldaan worden aan de geluidseisen zoals opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), afdeling 5.1 (Geluid), en de daarop gebaseerde instructieregels voor geluid in het omgevingsplan;
 - g. ter plaatse van de woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen, met dien verstande dat wordt voldaan aan de eisen en beperkingen die gelden ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de daarbij in acht te nemen spuitvrije zone;
 - h. voldaan wordt aan de (overige) maatvoeringseisen als opgenomen in 9.3.2.

9.4 Specifieke functieregels voor gebruik

9.4.1 Algemeen

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de functie 'Wonen' wordt in ieder geval verstaan het in gebruik nemen of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een doel of op een wijze, die in strijd is met de in dit plan daaraan gegeven functie en/of:

- a. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- b. gronden en/of opstallen voor detailhandel, behoudens zoals vermeld in 9.4.2 onder f;
- c. gronden en/of opstallen voor verblijfsrecreatie;
- d. gronden en/of opstallen ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- e. bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voortuin' anders dan uitsluitend voor aanplant- en onderhoudswerkzaamheden van de voortuin.

9.4.2 Specifiek strijdig gebruik in verband met hobbymatig agrarisch gebruik bebouwing

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor verkeers- en vervoersbewegingen in het kader van het hobbymatig agrarisch gebruik ter plaatse van de functie wonen zoals bedoeld in artikel 9.2.

9.4.3 Aan huis verbonden beroep en lichte bedrijvigheid

De uitoefening van aan huis verbonden beroepen en van lichte bedrijvigheid is slechts toegestaan als ondergeschikte functie bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s);
- b. de activiteit mag in de woning en/of in een bijbehorend bouwwerk bij de woning worden uitgeoefend;
- c. de omvang van de activiteiten 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;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op een normale afwikkeling van het verkeer;
- e. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;

- f. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
- g. de activiteiten dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn, waarbij geldt dat deze passen in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bij deze regels gevoegde staat van bedrijfsactiviteiten.

9.4.4 Voorwaardelijke verplichting – landschappelijke inpassing

- a. het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de bouwwerken en gronden conform de in artikel 9.2 opgenomen functieomschrijving is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, als opgenomen in de bijlage bij deze regels binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van dit omgevingsplan is uitgevoerd, behoudens voor zover in de anterieure overeenkomst een afwijkende termijn overeengekomen is, en vervolgens duurzaam in stand wordt gehouden en onderhouden;
- b. in afwijking van sub a kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning besluiten een kwalitatief vergelijkbaar landschappelijk inpassingsplan vast te stellen. Indien dit kwalitatief vergelijkbare landschappelijk inpassingsplan wordt uitgevoerd en in standgehouden conform de termijnen als bedoeld onder a wordt hiermee ook aan de voorwaardelijke verplichting voldaan zoals opgenomen onder a.

9.4.5 Voorwaardelijke verplichting - Sloop

Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de bouwwerken en gronden conform de in artikel 9.2 opgenomen functieomschrijving is alleen toegestaan als het deel van de bestaande loods met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sloop', uiterlijk binnen 7 jaar na het raadsbesluit van 16 april 2024, overeenkomstig het kaartbeeld te slopen bebouwing als opgenomen in de bijlage bij deze regels, is gesloopt tot een maximaal te behouden omvang van 460 m².

Artikel 10 Wonen – Ruimte voor Ruimte

10.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Wonen – Ruimte voor Ruimte'.

10.2 Functieomschrijving

Een als 'Wonen – Ruimte voor Ruimte' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. woningen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voortuin' uitsluitend voor aanplant- en onderhoudswerkzaamheden van de voortuin.

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, water, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en erven.

10.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van het omgevingsplan gelden tevens de volgende beoordelingsregels.

10.3.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen – Ruimte voor Ruimte' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken ten dienste van de functie, zoals woningen met bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.3.2 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. per aangeduid functievak is maximaal één woning toegestaan;

- b. de voorgevel van de te bouwen woning wordt geplaatst in de aangeduide gevellijn;
- c. behoudens het genoemde gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in sub c mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vergunningsvrije bijgebouwen uitgesloten' geen vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken worden gebouwd als bedoeld in de artikelen 22.27 en 22.36 van het omgevingsplan;
- d. met betrekking tot de maatvoering van gebouwen en bijbehorende bouwwerken, dient aan het volgende te worden voldaan:

Hoofdbouw van de woning	Min.	Max.
gothoogte	n.v.t.	5,50 m ¹
bouwhoogte	n.v.t.	8 m ¹
inhoud	250 m ³	900 m ³
dakhelling	12°	50°
Bijbehorende bouwwerken	Min.	Max.
afstand tot de zijdelingse, voorste en achterste perceelsgrens	3 m ¹ ; voor bijbehorende bouwwerken geldt dat de afstand tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minder dan 3 meter mag bedragen.	n.v.t.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	90 m ²
gothoogte	n.v.t.	3,25 m ¹
bouwhoogte	n.v.t.	5,50 m ¹
afstand bijbehorende bouwwerken tot voorgevel woning of verlengde daarvan	3 m ¹	n.v.t.
afstand bijbehorende bouwwerken tot achtergevel woning of verlengde daarvan	n.v.t.	20 m ¹
dakhelling	12°	50°
Bouwwerken, geen gebouwen en bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerk zijnde		Max.
hoogte erfafscheidingen		vóór voorgevel woning: 1 m ¹ overige: 2 m ¹
hoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		2,50 m ¹

10.3.3 Voorwaardelijke verplichting – Spuitzonering

Bij het indienen van de omgevingsvergunning voor bouwen van een hoofdbouw dient te worden aangetoond dat ter plaatse van het hoofdbouw sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in relatie tot gewasbestrijdingsmiddelen, al dan niet door het treffen van maatregelen.

10.4 Specifieke functieregels voor gebruik

10.4.1 Algemeen

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de functie 'Wonen – Ruimte voor Ruimte' wordt in ieder geval verstaan het in gebruik nemen of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een doel of op een wijze, die in strijd is met de in dit plan daaraan gegeven functie en/of:

- a. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- b. gronden en/of opstallen voor detailhandel, behoudens zoals vermeld in 10.4.2 sub f;
- c. gronden en/of opstallen voor verblijfsrecreatie;
- d. gronden en/of opstallen ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- e. bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voortuin' anders dan uitsluitend voor aanplant- en onderhoudswerkzaamheden van de voortuin.

10.4.2 Aan huis verbonden beroep en lichte bedrijvigheid

De uitoefening van aan huis verbonden beroepen en van lichte bedrijvigheid is slechts toegestaan als ondergeschikte functie bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s);
- b. de activiteit mag in de woning en/of in een bijbehorend bouwwerk bij de woning worden uitgeoefend;
- c. de omvang van de activiteiten 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;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op een normale afwikkeling van het verkeer;
- e. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- f. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
- g. de activiteiten dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn, waarbij geldt dat deze pas in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bij deze regels gevoegde staat van bedrijfsactiviteiten.

10.4.3 Voorwaardelijke verplichting – landschappelijke inpassing

- a. het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de bouwwerken en gronden conform de in artikel 10.2 opgenomen functieomschrijving is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, als opgenomen in de bijlage bij deze regels binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van dit omgevingsplan is uitgevoerd, behoudens voor zover in de anterieure overeenkomst een afwijkende termijn overeengekomen is, en vervolgens duurzaam in stand wordt gehouden en onderhouden;
- b. in afwijking van sub a kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning besluiten een kwalitatief vergelijkbaar landschappelijk inpassingsplan vast te stellen. Indien dit kwalitatief vergelijkbare landschappelijk inpassingsplan wordt uitgevoerd en in standgehouden conform de termijnen als bedoeld onder a wordt hiermee ook aan de voorwaardelijke verplichting voldaan zoals opgenomen onder a.

10.4.4 Voorwaardelijke verplichting – beeldkwaliteit

- a. ter plaatse van de functie 'Wonen – Ruimte voor Ruimte' mag alleen worden gebouwd als deze bebouwing wordt gerealiseerd conform het beeldkwaliteitsplan als opgenomen in de bijlage bij deze regels;
- b. in afwijking van sub a kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning besluiten een kwalitatief vergelijkbaar beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

10.4.5 Voorwaardelijke verplichting - Parkeren

Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de bouwwerken en gronden conform de in artikel 10.2 opgenomen functieomschrijving is alleen toegestaan als voorzien is in 3 parkeerplaatsen per wooneenheid.

10.4.6 Voorwaardelijke verplichting – Geluidwering

Het bouwen van woningen is uitsluitend toegestaan indien bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangetoond dat, de volgens NEN 5077, bepaalde karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner is dan het verschil tussen het gezamenlijke geluid zoals opgenomen in het akoestisch onderzoeksrapport als opgenomen in de bijlage bij deze regels en 33 dB.

10.4.7 Voorwaardelijke verplichting – Spuitzonering

Het gebruiken van de voor 'Wonen – Ruimte voor Ruimte' aangewezen gronden, zoals bedoeld in artikel 10.2, is uitsluitend toegestaan nadat, indien, conform het bepaalde in artikel 10.3.3., is aangetoond dat ter plaatse van het hoofdgebouw sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in relatie tot gewasbestrijdingsmiddelen, al dan niet door het treffen van maatregelen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Afwijkende maatvoering

Bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn opgericht in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving, maar in afwijking van dit omgevingsplan zijn toegestaan.

12.2 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Uitbreiding van verhard oppervlak vinden plaats volgens het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijbehorende bouwwerken bij de woning voor bed & breakfast-voorzieningen, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de voorzieningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing;
- b. het maximaal aantal personen dat logies en ontbijt kan worden geboden is 4 personen;
- c. parkeren vindt plaats binnen hetzelfde functievak als waar de bed & breakfast-voorziening is gevestigd;
- d. er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- e. aangetoond is dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan, waaronder in ieder geval wordt begrepen belemmeringen in verband met geurhinder;
- f. geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van om- en aanwonenden.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Gebiedsaanwijzing – Landelijk gebied

In aanvulling op of in afwijking van de regels in dit TAM-omgevingsplan gelden ter plaatse van de gebiedsaanwijzing 'Landelijk gebied' de voorbeschermingsregels als opgenomen in Hoofdstuk 3 Landbouw algemeen, specifiek artikel 3.2 t/m 3.5, van de Provincie Noord-Brabant.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Parkeren

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. in het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

- b. in het geval van functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- c. voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid dient te worden voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Cranendonck, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, danwel aan de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (CROW publicatie 744) en de opvolgers daarvan, met dien verstande dat ten aanzien van de bouw van de Ruimte voor Ruimte woningen binnen onderhavig plangebied in ieder geval voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 10.4.5.
- d. de parkeervoorzieningen als bedoeld in sub a en b dienen in stand te worden gehouden.

15.2 Waterberging

15.2.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging

- a. het bouwen van nieuwe bouwwerken en/of aanleggen van nieuwe verhardingen met een (gezamenlijke) oppervlakte van meer dan 50 m² is uitsluitend toegestaan indien op eigen terrein wordt voorzien in een voorziening voor de berging van hemelwater met een capaciteit van ten minste 3 m³ per 100 m² bebouwd oppervlak;
- b. het bouwen van nieuwe bouwwerken en/of aanleggen van nieuwe verhardingen met een (gezamenlijke) oppervlakte van meer dan 500 m² is uitsluitend toegestaan indien op eigen terrein wordt voorzien in een voorziening voor de berging van hemelwater met een capaciteit van ten minste 6 m³ per 100 m² bebouwd oppervlak;
- c. de bouwwerken en verhardingen zoals bedoeld in sub a en b mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 2 indien de voorziening voor de berging van hemelwater in stand wordt gehouden.

15.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.2.1 en toestaan dat niet op eigen terrein wordt voorzien in berging van hemelwater of dat de berging van hemelwater een kleinere capaciteit heeft, mits buiten het eigen terrein of op andere wijze is voorzien in voldoende berging voor hemelwater overeenkomstig het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2021-2025 of diens rechtsopvolger.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 *Overgangsrecht gebruik*

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het bepaalde in sub a is niet van toepassing op:
 - 1. het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
 - 2. het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – zone beperkingen gewasbeschermingsmiddelen'.