

Bestemmingsplan Klein Schoot 38 te Budel-Schoot

Omschakeling voormalig agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf

Gemeente Cranendonck

Regels

Regels bestemmingsplan Klein Schoot 38 te Budel-Schoot

Gemeente Cranendonck

Planlocatie: Klein Schoot 38
6023 RB Budel-Schoot

| Opgesteld door : Bergs Advies B.V. / [vanBuiten b.v.](#)

Datum: 30 april 2024

Status: Ter vaststelling

IMRO-code: NL.IMRO.1706.BPBG3084-VAS1

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels.....	4
Artikel 1	Begrippen.....	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Agrarisch	9
Artikel 4	Bedrijf – Niet-agrarisch	9
Artikel 5	Groen – Landschappelijke inpassing	13
Artikel 6	Waarde - Archeologie 4	14
Hoofdstuk 3	Algemene regels	16
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 8	Algemene bouwregels	16
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	16
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels.....	17
Artikel 10	Overgangsrecht	17
Artikel 11	Slotregel.....	17
Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan	18

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Klein – Schoot 38 te Budel-Schoot' van de gemeente Cranendonck;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1706.BPBG3084-~~ONT1~~VAS1 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 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;

1.4 afhankelijke woonruimte

een aan- of uitbouw of bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.5 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;

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 bed & breakfast:

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

1.8 bedrijfsactiviteiten:

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

1.9 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.10 bestand:

t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals die aanwezig is of mag worden gebouwd op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning of krachtens een voor dat tijdstip gedaan verzoek om instemming met een melding ingevolge de Woningwet, dan wel krachtens een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Hieronder vallen bijgebouwen alsmede aan- en uitbouwen en overkappingen;

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden toegelaten;

1.18 bouwwerk:

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

1.19 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.20 dagrecreatie:

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

1.21 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;

1.22 extensieve dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen:

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

1.23 extensiveringsgebied:

een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is;

1.24 gebouw:

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

1.25 hoofdgebouw:

een (deel van een) gebouw dat gelet op de bestemming en door zijn constructie en/of afmetingen, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken;

1,25a hondenpension:

Een hondenpension is een logeeraadres waar men tegen betaling honden voor enkele dagen tot weken onder kan brengen. In tegenstelling tot een dierenasiel wordt het dier na verloop van tijd (bijvoorbeeld na een vakantie) weer opgehaald door de eigenaren. Tevens is het mogelijk om honden gedurende één of meerdere dagperiodes in het pension onder te brengen, waarbij de dieren niet ter plaatse overnachten. Het gebruik

van een hondenwas-/trimsalon is enkel bedoeld voor die honden die binnen het pension ofwel de dagopvang aanwezig zijn.

1.26 huishouden:

een aantal aan elkaar door familie- of daarmee gelijk te stellen band gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde voorzieningen in één woning (bijvoorbeeld een gezin, een gezin met inwonende ouders of een woongroep);

1.27 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.28 lichte bedrijvigheid:

het bedrijfsmatig vervaardigen, herstellen, onderhouden of bewerken van producten en/of diensten in de vorm van bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten;

1.29 nevenactiviteit:

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

1.30 overkapping:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.31 perceel:

een aaneengesloten samenhangend stuk grond;

1.32 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;

1.33 trekkershut:

een permanent bouwwerk met beperkte inhoud en oppervlakte bestaande uit één ruimte, bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.34 uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.35 verblijfsrecreatie:

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, hotel, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

1.36 vloeroppervlak(te):

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

1.37 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

- gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;

- gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

1.38 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.;

1.39 water/watergang:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen, alsmede een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.40 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.41 Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van dit bestemmingsplan;

1.42 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 20 oktober 2006, Stb. 2006, 566, zoals gewijzigd bij de Wet van 24 mei 2007, Stb. 2007, 271 (grondexploitatie), inclusief de door de Tweede Kamer op 1 januari 2008 aanvaarde wijzigingen in het kader van de Invoeringswet (TK 2007-2008, 30 938, A);

1.42a wonen:

Het bewonen van een woning door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.

1.43 woning:

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

1.44 Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991 (Stb. 439) tot herziening van de woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse/ voorste/ achterste bouwperceelgrens::

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse / voorste/ achterste bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 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;

2.8 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, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik;
 - ~~b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hondenpension' is een hondenpension toegestaan;~~
 - ~~e.b.~~ onverharde paden;
 - ~~d.c.~~ groen en groenvoorzieningen;
 - ~~e.d.~~ behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden;
 - ~~f.e.~~ behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden;
 - ~~g.f.~~ behoud en bescherming van aardkundige waarden;
 - ~~h.g.~~ waterhuishoudkundige doeleinden;
 - ~~i.h.~~ extensief recreatief medegebruik;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en sloten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen, ~~met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 1,5 meter hoog mogen zijn;~~
- b. in afwijking van het bepaalde onder a., kan het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – geluidwerende maatregel – 2' een geluidwerende maatregel wordt aangebracht met een maximale hoogte van 4 m., onder de voorwaarde dat sprake moet zijn van aantoonbare hinder op omwonenden als gevolg van hondengeblaf.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van:

- a. gronden voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- b. gronden voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- c. gronden voor detailhandel;
- d. gronden voor bewoning;
- e. gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

Artikel 4 Bedrijf – Niet-agrarisch

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – Niet-agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een bedrijf dat voorziet in de bedrijfsmatige verhuur van opslagruimten;
- ~~uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsmatige opslag ten behoeve van groothandel bouwmaterialen', is buitenopslag van bouwmaterialen toegestaan;~~
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hondenpension' is een hondenpension toegestaan voor het houden van maximaal 60 honden;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- ~~e.~~ wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfswoning'.

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen waaronder perceelontsluitingen en sloten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.2.2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

- Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten behoeve van de in 4.1 toegestane bedrijvigheid (bedrijfsgebouwen), met dien verstande dat binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfswoning' inbegrip van één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen is toegestaan.

4.2.2 Maatvoeringseisen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen.

Bedrijfsgebouwen	min.	max.
Goothoogte	n.v.t.	5 m
Bouwhoogte	n.v.t.	8 m
Dakhelling	12°	45°
Afstand tot zijdelingse perceelsgrens	5 m*	n.v.t.
Oppervlakte	n.v.t.	de bestaande oppervlakte bedrijfsgebouwen, incl. opslagcontainers, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan: - 4.095 m ² , waarvan 350 m ² ten behoeve van het hondenpension en 520 m ² opslagcontainers
*) m.u.v. reeds bestaande bebouwing ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan, welke reeds op kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aanwezig was.		
Bedrijfswoning	min.	max.
Goothoogte	n.v.t.	5 m
Bouwhoogte	n.v.t.	8 m

Dakhelling	12°	45°
Afstand tot zijdelingse perceelsgrens	5 m	n.v.t.
Inhoud	n.v.t.	750 m³
Bijgebouwen en aanbouwen bij bedrijfswoning		max.
Gezamenlijk oppervlakte per woning		90 m²*)
Goothoogte		3 m
Bouwhoogte		5,5 m
Afstand vrijstaande bijgebouwen tot achtergevel bedrijfswoning of het verlengde daarvan		15 m
Bouwwerken geen gebouwen zijnde		max.
Bouwhoogte erfafscheidingen		2 m
<u>Bouwhoogte geluidwerende maatregel binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – geluidwerende maatregel - 1', mits aantoonbaar sprake is van overlast vanwege hondengeblaf</u>		<u>4 m</u>
Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, <u>niet zijnde lichtmasten</u>		6 m
<u>Bouwhoogte lichtmasten, mits voorzien van bewegingssensoren</u>		<u>4,50 m</u>
Gezamenlijke oppervlakte per woning		30 m²*)**
<u>Gezamenlijke oppervlakte binnen aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hondenpension', t.b.v. overkappingen voor honden</u>		<u>80 m²</u>

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

4.2.3 Nieuwbouw

In afwijking van het bepaalde ten aanzien van de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bouwwerken, zoals opgenomen in artikel 4.2.2, is het binnen het bouwvlak, slechts éénmaal gedurende de planperiode, toegestaan een extra loods te realiseren, onder de voorwaarden dat:

- er maximaal 9051.720 m² mag worden gebouwd;
- voldaan wordt aan de bouwregels zoals opgenomen in artikel 4.2.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik 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, behoudens hetgeen opgenomen in sub b;
- ~~gronden voor~~ buitenopslag, ~~behoudens het opslaan van bouwmaterialen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf'~~ opslag ten behoeve van groothandel bouwmaterialen;

- c. gronden en/of opstallen voor detailhandel;
- d. gronden en/of opstallen voor bewoning, behoudens bewoning van de toegestane bedrijfswoning;
- e. gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- f. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.
- g. gronden en/of opstallen als afhaalpunt voor internetverkoop (bouwmaterialen).

4.3.2 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:

- 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.
- e. De woonfunctie dient de hoofdfunctie te blijven.
- f. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

4.3.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

De gronden en bebouwing mag conform het bepaalde in artikel 4.1 gebruikt worden, mits de landschappelijke inpassing op het perceel zoals opgenomen in bijlage 1 binnen 12 maanden na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan is aangelegd en duurzaam in stand wordt gehouden.

4.3.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. In het geval van functiewijziging van een gebouw en/of van gronden of de bouw van bouwwerken dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- b. Voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid dient te worden voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Cranendonck, zoals opgenomen in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2016, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 maart 2017. Indien de gemeentelijke beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan het gewijzigde parkeerbeleid zoals geldend ten tijde van de wijziging van het gebruik.
- c. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b dienen duurzaam in stand te worden gehouden.

4.3.5. Voorwaardelijke verplichting waterberging

- a. In het geval van het gebruik van de bebouwing alsmede de bouw van (nieuwe) bouwwerken dient ten behoeve van de benodigde waterberging voorzien te worden in de benodigde hemelwatervoorzieningen binnen het plangebied.
- 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 m² per 100 m² 60 mm³ per m² bebouwd-verhard oppervlak.
- c. De bouwwerken en verhardingen zoals bedoeld in sub a en sub b mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.1, indien de voorziening voor de berging van hemelwater in stand wordt gehouden.

4.3.6 Voorwaarden hondenpension

Het gebruik van de gronden en opstallen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hondenpension' is toegestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. Ten hoogste 60 honden aanwezig mogen zijn;
- b. De honden tussen 18:00 en 07:00 uur enkel in de binnenhokken aanwezig mogen zijn en de schuiven tussen de binnenhokken en buitenhokken gesloten blijven;
- c. Tussen de hondenverblijven (binnenhokken) ondoorzichtige wanden zijn aangebracht;
- d. Rondom de speelweide zichtbelemmerende maatregelen zijn getroffen, welke duurzaam in stand worden gehouden.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.3.1 onder f., en toestaan dat een aan- of uitbouw of 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 aan- of uitbouwen en/of bijgebouwen;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximale oppervlakte van 90 m²;
- e. de aan- of uitbouw of het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 30 meter van het hoofgebouw.
- 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.

Artikel 5 Groen – Landschappelijke inpassing

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen – Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verharding;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander zoals weergegeven in het beplantingsplan dat is opgenomen in bijlage 1 bij deze regels met bijbehorende voorzieningen, waaronder waterpartijen en/of sloten₁.

met dien verstande dat ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hondenpension' tevens het gebruik van de gronden als hondenweide voor het hondenpension is toegestaan.

5.2. Bouwregels

5.2.1. Toegestane bebouwing

Op de tot 'Groen - Landschappelijke inpassing' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van doeleinden omschreven in 5.1.

5.2.2 Maatvoering bebouwing

Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van erfafscheiding worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van:

- a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het aanbrengen van verhardingen, anders dan bedoeld in 5.4.4.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 5.4.4 omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

5.4.2 Uitzondering vergunningplicht

Het onder 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

5.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 5.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 5.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 5.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

5.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden
het aanleggen van wegen en het aanbrengen van overige verhardingen als doorgang	1. de wegen en overige verhardingen moeten noodzakelijk zijn voor het gebruik, behorende bij de naastgelegen bestemming; 2. de wegen en overige verhardingen betekenen geen aantasting van de aanwezige landschappelijke inpassing, danwel er wordt anderszins voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 1.
het verwijderen van houtopstanden ten behoeve van een doorgang	1. het verwijderen moet noodzakelijk zijn voor het gebruik, behorende bij de naastgelegen bestemming; 2. het verwijderen betekent geen aantasting van de aanwezige landschappelijke inpassing, danwel er wordt anderszins voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 1.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' (gebied met een hoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

- Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- Indien uit het onder a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;

3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid a. indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,5 m onder het maaiveld en meer dan 500 m², zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. Het aanleggen van leidingen dieper dan 0,5 m onder het maaiveld.

6.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 6.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. Welke het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. Welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. Waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan een omgevingsvergunning is verleend.

6.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Afwijkende maatvoering

Bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan.

8.2 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Uitbreidingen van verhard oppervlak vinden plaats volgens het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Om de aard en omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen, dient advies te worden ingewonnen bij het Waterschap De Dommel.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van deze regels ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijgebouwen 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 vier;
- c. parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- 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.

9.2 Afwijken landschappelijke inpassing

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.3 indien een minimaal gelijk te stellen maatregel wordt getroffen om te komen tot een goede landschappelijke inpassing zoals is opgenomen in het landschappelijke inpassingsplan in bijlage 1. Vooraf kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een deskundige op het gebied van landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing dient na realisatie duurzaam in stand gehouden te worden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a. met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken. Is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Klein Schoot 38 te Budel-Schoot'.

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan