

Planregels Bestemmingsplan Buitengebied herziening Larestraat 2a



R & S Advies BV

Adviseur voor o.a.:

- MER-rapportages;
- Aanvraag omgevingsvergunning;
- Aanvragen voor de Natuurbeschermingswet;
- Ruimtelijke onderbouwingen;
- enz.

R & S advies BV

Langegracht 4a

5091 SJ MIDDELBEERS

Telnr: 013 – 514 4175

Faxnr: 084 – 229 25 56

Email: algemeen@rensadvies.com

www.rensadvies.com

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....	4
ARTIKEL 1 BEGRIPPEN.....	4
ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN	10
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....	11
ARTIKEL 3 AGRARISCH	11
ARTIKEL 4 NATUUR.....	15
ARTIKEL 5 ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS.....	18
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	19
ARTIKEL 6 ANTI-DUBBELTELBEPALING	19
ARTIKEL 7 ALGEMENE BOUWREGELS	19
ARTIKEL 8 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS	20
ARTIKEL 9 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS	21
ARTIKEL 10 ALGEMENE AFWIJKINGREGELS	22
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	23
ARTIKEL 11 OVERGANGSRECHT.....	23
ARTIKEL 12 SLOTREGELS.....	23

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0798.BPLareststraat2a-ON01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
2. plan:
het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan buitengebied, herziening Lareststraat 2a' van de gemeente Hilvarenbeek.
3. verbeelding:
de verbeelding van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan buitengebied, herziening Lareststraat 2a' van de gemeente Hilvarenbeek.
4. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
5. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
6. aan-huis-verbonden beroep:
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerk met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, zoals een huisartsenpraktijk, een fysiotherapiepraktijk, een architectenbureau en een advocatenkantoor.
6. aan-huis-verbonden bedrijf:
bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 (op basis van VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering), dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, zoals een kappersbedrijf, een schoonheidssalon en een pedicure
7. aardkundige waarden:
landschapswaarden die samenhangen met (abiotische) milieukeurmerken, zoals bodemopbouw/-samenstelling, geomorfologie, reliëf, grondwaterhuishouding (kwelgebieden), afzonderlijk of in onderlinge samenhang.
8. achtergevelrooilijn:
 1. de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
 2. indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak op de verbeelding is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder bijbehorende bouwwerken – alsmede het verlengde daarvan;

9. agrarisch bedrijf:

bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van telen van gewassen of het houden van dieren;

10. archeologische waarden:

cultuurhistorische waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik in deze bodem, en die als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

11. bebouwing:

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

12. bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

13. bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) één persoon of huishouden, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

14. bestaande situatie:

a. ten aanzien van bebouwing:

legale bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde en onherroepelijk geworden vergunning;

b. ten aanzien van gebruik:

het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan in werking is getreden.

15. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

16. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

17. 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.

18. 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.

19. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

20. bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw en zolder.

21. bouwmassa:

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief bijbehorende bouwwerken.

22. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

23. bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

24. bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

25. bouwwerk:

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

26. dak:

een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw, c.q. bouwwerk.

27. detailhandel:

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

28. duurzame locatie intensieve veehouderij:

een bestaand agrarisch bouwvlak met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieu-oogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om te laten groeien tot een bouwvlak van maximaal 1,5 ha voor een intensieve veehouderij. Een duurzame locatie veehouderij is aangeduid als 'reconstructiewetzone - iv ja mits.

29. functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

30. gebouw:

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

31. hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

32. hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken.

33. huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur en huisvesting van tijdelijke werknemers wordt daaronder niet begrepen.

34. hydrologische waarden:

waarden in verband met een specifieke waterhuishoudkundige situatie voor daaraan gebonden organismen (planten en dieren), leefgemeenschappen en potenties voor de ontwikkeling daarvan, met daarbij behorende kwantitatieve aspecten (zoals hoge waterstand, stabiel waterpeil) en/of kwalitatieve aspecten (voedselarm, onvervuild), zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

35. infrastructurele voorzieningen:

ontsluitingswegen en kavelpaden.

36. intensieve veehouderij:

een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapehouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen, met uitzondering van grondgebonden veehouderijen.

37. landbouwontwikkelingsgebied:

een gebied waar het primaat ligt bij de ontwikkeling van de intensieve veehouderij, zoals aangegeven op de verbeelding, ingevolge de Reconstructiewet en/of de Verordening Ruimte.

38. landschapselementen:

ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha.

39. landschapswaarden / landschappelijke waarden:

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang.

40. maaiveld:

hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning.

41. mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

42. mestverwerking:

de behandeling van dierlijke mest, waarbij al dan niet de samenstelling of hoedanigheid van de mest wordt veranderd.

43. milieuhygiënische uitvoerbaarheid:

overkoepelend begrip voor milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, bescherming van natuurgebieden, luchtkwaliteit, externe veiligheid etcetera aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden.

44. natuurwaarden of ecologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de aanwezige biotopen bijzondere flora en fauna, ecologische samenhangen en structuren.

45. Nederlandse Grootte Eenheden (nge / NGE):

eenheden waarmee de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van agrarische bedrijven vastgesteld kunnen worden.

46. 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 en waarbij de bedrijfsvoering dus geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt. Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenkwekerijen, sommige viskwekerijen en sommige wormenkwekerijen.

47. normaal onderhoud:

het normale onderhoud van agrarische gronden, bossen, groenelementen / landschapselementen en natuurterreinen, zoals het beweiden en maaien van graslanden, het ploegen, eggen en inzaaien van akkers, het schonen van sloten en greppels, alsmede het regulieren onderhoud van bossen, groenelementen / landschapselementen en natuurterreinen, waaronder het kappen van bomen ter uitvoering van een goedgekeurd beheersplan.

48. ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt, tenzij anders in de regels is bepaald.

49. ondergronds:

beneden het peil.

50. onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan de bestemming onttrokken, voer- en vaartuigen, arken, caravans, stacaravans en tenten voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

51. 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.

52. permanente bewoning:

bewoning door eenzelfde persoon of groep van personen buiten het zomerseizoen in een kalenderjaar gedurende meer dan 70 nachten, terwijl elders niet daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt.

53. perceelsgrens:

de grens van het kadastrale perceel.

54. reëel agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat jaarrond een arbeidsbehoefte of -omvang heeft van ten minste één halve volledige arbeidskracht, met een daarbij passend jaarinkomen.

55. schuilgelegenheid:

een gebouw dat voor beschutting zorgt voor dieren.

56. tijdelijke kleinschalige erfvoorzieningen:

erfvoorzieningen ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf, zoals kuilvloerplaten, bietenplaten en mestzakken.

57. verwevingsgebied:

een op de kaart ruimtelijk begrensd gebied, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur ingevolge de Reconstructiewet en/of de Verordening Ruimte. Hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij is mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

58. volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht en waarvan het behoud ook op langere termijn in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd, dat wil zeggen in zowel bedrijfs-economisch opzicht als op milieuhygiënisch verantwoorde wijze.

59. voorgevelrooilijn:

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

- a. gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg, of
- b. gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg, indien deze afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand.

60. water:

al het oppervlaktewater, zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen".

61. waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van watergangen en dergelijke.

62. werk:

een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

63. woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de afstand tot de weg:
de kortste afstand van een bouwwerk tot de as van de weg.
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
de kortste afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel.
- c. het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.
- d. 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.
- e. de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.
- f. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- g. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- h. de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.
- i. 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.
- j. ondergrondse bouwwerken:
de diepte van ondergrondse bouwwerken wordt gemeten vanaf het peil.
- k. 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.
- l. peil:
 - 1. de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
 - 2. indien in het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.
- m. ondergeschikte bouwdelen:
bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf voor een intensieve veehouderij, mits wordt voldaan aan
 1. ter plaatse van de aanduiding 'sa-il' de realisatie, de instandhouding, het beheer en het onderhouden van de landschappelijke inpassing conform het goedgekeurde landschappelijke inpassingsplan als genoemd in bijlage 2. Minimaal 20% van het bouwvlak dient te worden gebruikt voor landschappelijk inpassing conform de voorwaarde in de verleende provinciale ontheffing;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'sa-ww' voldoende waterberging realiseren en in stand houden conform de beschreven waterparagraaf.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens een bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', tevens een intensieve veehouderij
- d. aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. wegen, paden en overige infrastructurele voorzieningen;
- g. tuinen en erven;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf.
- b. Gebouwen waarin dieren worden gehouden ten behoeve van intensieve veehouderij, mogen slechts bestaan uit één bouwlaag, met dien verstande dat uitsluitend op de begane grond dieren mogen worden gehouden.
- c. Met betrekking tot de oprichting van dierenverblijven geldt dat dit enkel is toegestaan indien deze worden gerealiseerd overeenkomstig het voorkeursalternatief in de milieueffectrapportage "Milieueffectrapportage Larestraat 2a, Esbeek", van Bergs advies en R&S advies d.d. 21 maart 2013 en "Aanvulling milieueffectrapportage Larestraat 2a, Esbeek", van Bergs Advies d.d. 29 juli 2015, kenmerk VL201507017. Het is slechts toegestaan deze dierenverblijven op andere wijze uit te voeren indien de daarvan afkomstige milieubelasting ten hoogste gelijkwaardig is aan het voorkeursalternatief in de milieu-effectrapportage "Milieueffectrapportage Larestraat 2a, Esbeek, van Bergs advies en R&S advies d.d. 21 maart 2013 en "Aanvulling milieueffectrapportage Larestraat 2a, Esbeek", van Bergs Advies d.d. 29 juli 2015, kenmerk VL201507017.
- d. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m.
- e. De afstand van gebouwen tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 15 m.
- f. De bouw van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de huisvesting van vee/dieren is slechts toegestaan, indien de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting niet toeneemt, dan wel saldering plaatsvindt of ontwikkelingsruimte wordt toegekend dan wel anderszins strookt met de Nb (PAS).

- g. De bebouwing dient vanuit een goede leefomgeving en gelet op de aspecten als benoemd in artikel 3.1, derde lid, van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant 2014 inpasbaar te zijn in de omgeving;
- h. Aangetoond moet zijn dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger dan 12 % en in het buitengebied niet hoger dan 20 % is, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- i. Aangetoond moet zijn dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- j. Er moet sprake zijn van kwaliteitsverbetering van het landschap, overeenkomstig de ondertekende 'Overeenkomst kwaliteitsverbetering landschap Larestraat 2a te Esbeek', aangehecht als bijlage.
- k. Er dient een zorgvuldige dialoog te zijn gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling;
- l. Aangetoond moet zijn dat sprake is van een zorgvuldige veehouderij overeenkomstig de daartoe door het college van gedeputeerde staten vastgestelde regels als bedoeld in artikel 6.5 en 7.5 van de Verordening ruimte (BZV).

3.2.2 Bedrijfsgebouwen en bedrijfsoverkappingen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en bedrijfsoverkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m.
- c. De bouwhoogte van bedrijfsoverkappingen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d. De dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer bedragen dan 45°.

3.2.3 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- d. De inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³.
- e. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer bedragen dan 45°.
- f. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen, aan- en uitbouwen) bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
 - a. Een bijbehorend bouwwerk mag uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gebouwd.
 - b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
 - c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
 - d. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 120 m².

3.2.4 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen geldt het bepaalde in lid 7.1 Ondergronds bouwen.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van mestsilo's mag niet meer bedragen dan 8,5 m.
- c. De bouwhoogte van sleufsilo's mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- d. De bouwhoogte van overige silo's mag niet meer bedragen dan 15 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde:

- a. sub 3.2.2 en toestaan dat de dakhelling van bedrijfsgebouwen wordt verkleind c.q. vergroot, mits het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- b. sub 3.2.2 en toestaan dat de bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing wordt vergroot tot een maximum van 12 m;
- c. sub 3.2.2 en toestaan dat warmtebuffers, CO₂-installaties en windmolens worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 15 m.
- d. De bebouwing dient vanuit een goede leefomgeving en gelet op de aspecten als benoemd in artikel 3.1, derde lid, van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant 2014 inpasbaar te zijn in de omgeving;
- e. Aangetoond moet zijn dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger dan 12 % en in het buitengebied niet hoger dan 20 % is, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- f. Aangetoond moet zijn dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
- g. Er moet sprake zijn van kwaliteitsverbetering van het landschap, overeenkomstig de ondertekende 'Overeenkomst kwaliteitsverbetering landschap Larestraat 2a te Esbeek', aangehecht als bijlage.
- h. Er dient een zorgvuldige dialoog te zijn gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het met het oog op de bestemming, verrichten gebruik en plaatsvindt binnen het bouwvlak en niet (brand)gevaarlijk is;

- b. het gebruik van gronden voor kampeermiddelen;
- c. detailhandel dan wel als ondergeschikte nevenactiviteit in agrarische producten van het eigen bedrijf en 'Hoeveproducten';;
- d. het gebruik van opstallen voor statische opslag;
- e. het gebruik van de opstallen ander dan overeenkomstig de milieueffectrapportage "Milieueffectrapportage Larestaat 2a, Esbaak, van Bergs advies en R&S advies d.d. 21 maart 2013 en "Aanvulling milieueffectrapportage Larestaat 2a, Esbeek", van Bergs Advies d.d. 29 juli 2015, kenmerk VL201507017;
- f. het gebruik voor woondoeleinden en/of zorgdoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. het gebruik voor diverse vormen van semi - en/of niet-agrarische bedrijvigheid;
- h. het plaatsen van woonunits of stacaravans voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers;
- i. voor het beproeven van of racen/crossen met motoren of voertuigen;
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- k. als wedstrijd/sportterrein;
- l. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij:
 - 1. dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het bedrijf, dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf.
- m. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het houden van evenementen;
- n. het gebruik van gronden voor boomteelt ter plaatse van de aanduiding 'akkercomplex 1';
- o. het gebruiken of laten gebruiken van een bedrijfswoning als burger-/plattelandswoning.

3.4.2 Nadere eis

De uitoefening van een agrarisch bedrijf voor een intensieve veehouderij is toegestaan, mits wordt voldaan aan:

1. ter plaatse van de aanduiding 'landschappelijke inpassing' de realisatie, de instandhouding, het beheer en het onderhouden van de landschappelijke inpassing conform het goedgekeurde landschappelijke inpassingsplan als genoemd in bijlage 2. Minimaal 20% van het bouwvlak dient te worden gebruikt voor landschappelijk inpassing conform de voorwaarde in de verleende provinciale ontheffing;
2. ter plaatse van de aanduiding 'water- en waterhuishoudkundige voorzieningen' voldoende waterberging realiseren en in stand houden conform de beschreven waterparagraaf.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Natuur](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, waaronder (natte) natuurparels en watersystemen;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de biotopen van flora en fauna;
- c. het als zondanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten;
- d. behoud en bescherming van aardkundige waarden;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- f. extensief recreatief medegebruik en de daarbij behorende voorzieningen, zoals informatievoorzieningen;
- g. agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer;
- h. doeleinden van openbaar nut;

een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals (on)verharde paden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt de bouwhoogte voor erfafscheidingen maximaal 1 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Voederberging

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.2.1](#) ten behoeve van de bouw of het plaatsen van een voederberging en/of voederruif voor wild, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. dit bouwwerk is noodzakelijk voor de instandhouding van het wild;
- b. de inhoud bedraagt niet meer dan 10 m³;
- c. de hoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- d. de aanwezigheid van dit bouwwerk schaadt de andere dan op het behoud van de wildstand gerichte belangen niet in onevenredige mate;
- e. de afstand tot de as van een openbare weg bedraagt niet minder dan 15 m;
- f. het bouwwerk betreft niet een aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voertuig.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten, (chemisch) afval en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en/ of opstallen;
- b. verblijfsrecreatieve doeleinden zoals lig- en/of speelweide, staanplaats voor onderkomens of kamperen;
- c. voor agrarische doeleinden;
- d. voor het winnen van bosstrooisel of mos;
- e. voor militaire doeleinden;
- f. het betreden met en beproeven van of racen of crossen met motoren of motorvoertuigen (lawaisporten);
- g. als wedstrijd- of sportterrein en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
- h. het beproeven en in gebruik hebben van geluidsapparaten en toestellen.

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

4.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op en in de in lid [4.1](#) bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren te doen of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

- a. het aanleggen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '[overige zone - attentiegebied ehs](#)' de verplichting geldt bij de aanleg van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
- b. aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;
- c. afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- d. diepploegen en diepwoelen van de bodem;
- e. dempen van poelen, sloten en greppels;
- f. vellen of rooien van houtgewas;
- g. het wijzigen van de perceelsindeling, zoals door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven.

4.5.2 Beoordelingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in sublid [4.5.1](#) alleen indien door de in sublid [4.5.1](#) genoemde werken of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, niet blijvend onevenredige of niet onevenredig kunnen worden aangetast, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

4.5.3 Uitzonderingen vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in sublid [4.5.1](#) is vereist voor:

- a. werken of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. werken of werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- c. werken of werkzaamheden die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

Artikel 5 Algemene aanduidingsregels

5.1 overige zone - beekdal

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – beekdal' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van de kenmerkende verkaveling van het beekdal. Er wordt hier gestreefd naar een ruimtelijke verdichting van het gebied en accentuering van het beekdal middels de aanleg van nieuwe landschapselementen.

5.2 overige zone - groenblauwe mantel

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

5.3 overige zone – ecologische verbindingszone

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone' zijn de gronden tevens aangewezen voor de instandhouding van waarden teneinde de toekomstige te realiseren ecologische verbindingszones, niet onmogelijk te maken. Binnen deze zone mogen geen bouwwerken, dan wel bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Situering:
 - a. bij (agrarische) bedrijfsgebouwen: de bebouwing mag uitsluitend worden gebouwd onder de (agrarische) bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat binnen de gebouwen ten hoogste één bouwlaag mag worden gebruikt voor het houden van dieren;
 - b. in overige gevallen: de bebouwing moet worden opgericht onder een (bedrijfs)woning en/of onder de bij de (bedrijfs)woning behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie, met dien verstande dat deze aan één zijde maximaal 2 m buiten het bovengrondse gevelvlak mag uitsteken;
- b. de inhoud van de ondergrondse bebouwing mag niet meer bedragen dan de inhoud van het gebouw waaronder de ondergrondse bebouwing wordt gebouwd;
- c. de verticale diepte mag niet meer bedragen dan 5 m.

7.2 Afwijking maten

In die gevallen, waarin de (goot)hoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot de weg of perceelsgrenzen, en andere maten, in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand gekomen, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan voor de bestaande feitelijke situatie, uitgezonderd in geval van nieuwbouw.

7.3 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven op basis van het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden; en
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een woning voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden in strijd met de op grond van dit plan geldende bestemming.

8.2 Ondergeschikte functie

Een ondergeschikte functie mag een omvang hebben van niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de bebouwing, die bestemd is voor de hoofdfunctie.

8.3 Aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

Het is toegestaan om ruimten binnen een (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten, mits:

- a. tot maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken tot maximaal 50 m² wordt gebruikt voor deze activiteiten;
- b. het gebruik overeenkomstig de hoofdfunctie blijft mogelijk;
- c. degene die de activiteiten in de (bedrijfs)woning en/of het bijbehorende bouwwerk uitvoert, tevens de bewoner is van de woning;
- d. parkeren plaatsvindt op eigen terrein;
- e. er geen detailhandel en/of groothandel ter plaatse plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit;
- f. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en van (agrarische) bedrijven;

Artikel 9 Afwijken van de gebruiksregels

9.1 Afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het een bijbehorend bouwwerk betreft behorende bij een (bedrijfs)woning;
- b. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen blijkt uit een aantoonbare zorgbehoefte dan wel een leeftijd van boven de 65 jaar;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijbehorende bouwwerken, met een maximale bebouwde oppervlakte van 80 m²;
- e. de bebouwing die wordt gebruikt voor mantelzorg mag op maximaal 30 m van het hoofdgebouw staan;
- f. het bijbehorend bouwwerk vormt een onlosmakelijk geheel met het (bedrijfs)woning van waaruit de mantelzorg wordt verleend;
- g. burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning zowel op naam van de mantelzorgverlener als op naam van de mantelzorgontvanger onder de voorwaarden dat binnen één maand na beëindiging van het gebruik van het bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg hiervan schriftelijke melding wordt gemaakt bij burgemeester en wethouders en het bijbehorend bouwwerk binnen 3 maanden na beëindiging van het gebruik als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg ongedaan wordt gemaakt voor bewoning. Na de beëindiging van het gebruik is de omgevingsvergunning per direct vervallen.

Artikel 10 Algemene afwijkingregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

1. in deze regels gegeven maten, afmetingen, percentages, met uitzondering van de inhoudsmaat en oppervlaktemaat van (bedrijfs)woningen en bijbehorende bouwwerken, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, tenzij in de bestemming reeds een ontheffingsmogelijkheid voor de maatvoering is opgenomen;
2. de bestemmingsplanbepalingen voor het bouwen binnen 5 m van of in de zijdelingse perceelsgrens, mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet worden aangetast en landschappelijke inpassing plaatsvindt;
3. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
4. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
5. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
6. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de 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,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. 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 eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de 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 eerste lid, 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 eerste lid, na het tijdstip van de 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 eerste lid 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 12 Slotregels

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening Larestraat 2a'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,
.....

De griffier,
.....