

De heer en mevrouw Jacobs - Muijderman  
St. Jorisstraat 50  
5509 LA Veldhoven

Meiveld 1  
5501 KA Veldhoven  
Postbus 10101  
5500 GA Veldhoven

VERZONDEN 31 OKT. 2012

datum : 30 oktober 2012      behandeld door : dhr. H. Ellerbroek  
uw kenmerk :                      afdeling : projectbureau  
uw email van : 10 en 24 oktober 2012      telefoon : (040) 25 84 380  
ons kenmerk :                      banknummer : 12.63.26.940  
bijlage : 2  
onderwerp : verplaatsing kwekerij Muijderman - informatie bestemmingsplan Volmolenweg 9

T 14 040  
F (040) 25 41 395  
E [gemeente@veldhoven.nl](mailto:gemeente@veldhoven.nl)  
I [www.veldhoven.nl](http://www.veldhoven.nl)

Geachte mevrouw/heer Jacobs - Muijderman,

Op 16 februari 2009 is de ruilovereenkomst getekend voor de locaties Sint Jorisstraat 50 en Volmolenweg 9. Tevens is een koopovereenkomst gesloten voor locatie Zandoerleseweg ongenummerd (G 855). Afgelopen jaren is een aantal afspraken uit de overeenkomsten besproken dan wel uitgevoerd. Afgelopen maanden is met name gesproken over de inhoud van het nieuwe bestemmingsplan voor de locatie Volmolenweg 9. Over de inhoud van het bestemmingsplan, zoals het (ter vervanging van het vigerende projectbesluit) moet gaan gelden voor uw nieuwe kwekerijlocatie (hierna: "bestemmingsplan locatie Volmolenweg 9"), hebben wij in de week van 22 oktober 2012 overeenstemming bereikt. Bij deze brief treft u de planregels en de planverbeelding aan, die de weergave van deze overeenstemming vormen.

### 1) inhoud bestemmingsplan Volmolenweg 9

Het bestemmingsplan locatie Volmolenweg 9 met bijbehorende planverbeelding worden één op één zonder aanvullingen of wijzingen opgenomen in de komende herziening van het bestemmingsplan buitengebied 2009. Uit de bijgevoegde planverbeelding kunt u afleiden dat geen dubbelbestemming "WS-WH" zal worden opgenomen. De dubbelbestemming "WS-WB" zal de gronden van de toekomstige kwekerijlocatie aan de Volmolenweg 9 niet raken. Uit de bij deze brief gevoegde planregels en planverbeelding en een inmiddels aan u toegezonden selectiebesluit kunt u bovendien afleiden dat de toekomstige kwekerijlocatie geen archeologische bescherming behoeft.

Er zullen dus in het ontwerpbestemmingsplan zoals het ter inzage zal worden gelegd, voor de gronden van de toekomstige kwekerijlocatie geen planregels worden opgenomen die verband houden met archeologie en geen planregels worden opgenomen die verband houden met waterhuishouding. Zoals reeds eerder aangegeven moet de algehele herziening bestemmingsplan Buitengebied 2009 voldoen aan de Verordening Ruimte van de provincie. In de herziening van het bestemmingsplan zullen, voor meerdere percelen, wel enkele de gebiedsaanduidingen





zoals de 'groenblauwe mantel', 'extensiveringsgebied', 'luchtvaartverkeerszone' en 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' worden opgenomen teneinde te voorkómen dat de provincie een reactieve aanwijzing zal geven. Echter, de aanduidingen of dubbelbestemmingen die op de planverbeelding zullen worden opgenomen beperken de planologische gebruiksmogelijkheden voor de toekomstige kwekerijlocatie, zoals deze voortvloeien uit het vigerende projectbesluit, niet.

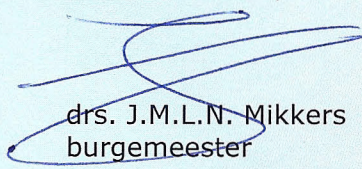
## 2) planning nieuw bestemmingsplan Volmolenweg 9

U heeft ook verzocht om de planning van de herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2009", waarin locatie Volmolenweg 9 wordt opgenomen. We zijn van plan om dat bestemmingsplan in december 2012 als ontwerp ter inzage te leggen, waarna we deze in de raad van juni 2013 willen laten vaststellen.

Nu het er naar uitzielt dat partijen tot een voor één ieder bevredigende oplossing komen is dit ons inziens ook het moment om een datum te plannen waarop de beide noodzakelijke akten bij de notaris kunnen worden gepasseerd. Daarnaast heeft u, althans uw juridisch adviseur namens u, in een mail van 10 oktober jl. aangegeven dat u alsdan de lopende bestuursrechtelijke procedure zult intrekken en geen nieuwe rechtsmiddelen zult aanwenden die verband houden met de huidige locatie van de kwekerij. Het liefst zouden wij dan ook op korte termijn bij de notaris zitten, doch in ieder geval voor 19 november aanstaande omdat op die datum de procedure voor de Raad van State start als gevolg (van de door u) gemaakte bezwaren tegen het project JOVO. Het zou voor beide partijen onnodige kosten met zich meebrengen om deze procedure te laten doorgaan terwijl we er in wezen reeds overeenstemming is tussen partijen. Wij nemen dan ook op korte termijn met u en/of uw juridisch adviseur contact op voor het maken van een afspraak.

Met vriendelijke groet,  
HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VELDHOVEN,

  
G. Brinkman MBA  
secretaris

  
drs. J.M.L.N. Mikkers  
burgemeester

Bijlagen:

- bestemmingsplan locatie Volmolenweg 9
- Planverbeelding locatie Volmolenweg 9



## Artikel 1 Begrippen

### 1. kas:

agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 meter.

### 2. kwekerij:

een agrarisch bedrijf gericht op het telen, kweken en verzorgen van sierteeltgewassen (bomen, heesters, planten en bloemen), waarbij de exploitatie van het bedrijf geheel of grotendeels gebonden is aan ter plaatse of in de nabijheid aanwezige gronden.

### 3. meanderzone:

gronden aan weerszijden van primaire wateren, waarbinnen deze primaire wateren door natuurlijke verplaatsing hun bedding kunnen verleggen en die als zodanig in de legger zijn aangegeven;

### 4. teeltondersteunende voorzieningen:

een voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
  - verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
  - bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen van onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);
- in de vorm van:
- permanent teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen, die voor onbepaalde tijd worden gebruikt;
  - tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Hieronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen en hagelnetten;



## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens**

de afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van enig punt van het gebouw tot de achterperceelsgrens, ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing latend.

### **2.2 afstand van een gebouw tot een perceelsgrens**

de afstand van een gebouw tot een perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van het gebouw tot aan de perceelsgrens, ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing latend.

### **2.3 de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de gevellijn**

de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de gevellijn tevens bebouwingslijn wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de gevellijn tevens bebouwingslijn, ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing latend.

### **2.4 bebouwde oppervlakte**

de bebouwde oppervlakte wordt bepaald door het meten conform NEN-norm 2580, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, met dien verstande dat de overbouwde oppervlakte als bebouwde terreinoppervlakte wordt meegerekend.

### **2.5 bebouwingspercentage**

het bebouwingspercentage wordt bepaald door het meten van het percentage van het bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak of voor zover van toepassing het bouwvlakdeel dat met gebouwen/overkappingen mag worden bebouwd; een en ander met dien verstande dat vergunningvrije bouwwerken niet worden meegenomen bij de berekening van het bebouwingspercentage.

### **2.6 bouwhoogte van een antenne-installatie**

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

### **2.7 bouwhoogte van een gebouw of 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.

### **2.8 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

### **2.9 breedte van bouwpercelen**

de breedte van bouwpercelen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, in de bebouwingslijn of in de bestemmingsgrens, aan de zijde waar de hoofdontsluiting van het perceel gesitueerd is.

### **2.10 de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.



### **2.11 diepte van gebouwen**

de diepte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken.

### **2.12 de hoogte van een kleinschalige windenergievoorziening**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windenergievoorziening.

### **2.13 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.

### **2.14 goot- en/of boeibordhoogte van gebouwen**

de goot- en/of boeibordhoogte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de hoogte in meters vanaf het peil (eventueel in NAP aangegeven) tot aan de druiplijn, de bovenkant van de goot, het boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, waarbij ondergeschikte bouwdelen alsmede dakkapellen en andere beperkte dakopbouwen buiten beschouwing blijven.

### **2.15 hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt bepaald door het in meters meten van het hoogste punt van bouwwerken tot aan het peil (eventueel in NAP aangegeven).

### **2.16 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.

### **2.17 oppervlakte van een gebouw**

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.

### **2.18 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.

### **2.19 vloeroppervlakte**

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.



## **Artikel 3 Agrarisch - Kwekerij**

### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch - Kwekerij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een kwekerij met ondergeschikte detailhandel welke direct gerelateerd is aan de kwekerij;
- b. een bedrijfswoning;
- c. de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep in het hoofdgebouw ter plaatse van de bedrijfswoning, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten, maximaal 75 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- d. een recirculatievijver ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Agrarisch - recirculatievijver';

met de daarbij behorende:

- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. infrastructurele voorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen.

### **3.2 Bouwregels**

- a. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, teeltondersteunende voorzieningen, parkeervoorzieningen en reclame-uitingen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, tenzij anders is bepaald.

#### **3.2.1 Bedrijfsgebouwen**

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - teeltondersteunende voorzieningen en kassen' zijn geen bedrijfsgebouwen toegestaan, met uitzondering van teeltondersteunende voorzieningen en kassen.
- b. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 6 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 10 meter;
- d. afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;
- e. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

#### **3.2.2 Bedrijfswoningen**

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - teeltondersteunende voorzieningen en kassen' zijn geen bedrijfswoningen toegestaan.
- b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- c. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt 5,5 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt 10 meter;
- e. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning;
- f. de woning dient te worden afgedekt met een kap waarvan de hellingshoek minimaal 30° en maximaal 60° mag bedragen;
- g. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;
- h. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 15 meter.

#### **3.2.3 Teeltondersteunende voorzieningen**

Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.



### 3.2.4 Kassen

Voor het bouwen van kassen gelden de volgende bepalingen:

- a. De totale oppervlakte aan kassen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m<sup>2</sup> netto glas.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7,5 m.

### 3.2.5 Buiten bouwvlak

- a. het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen is buiten het bouwvlak toegestaan voor maximaal 6 maanden indien er geen aanlegvergunning vereist is;
- b. de maximale bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen bedraagt 4 meter;
- c. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter.

### 3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter, met uitzondering van het bepaalde in sub b, c en d;
- b. de maximale bouwhoogte van silo's bedraagt 15 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van een kleinschalige windenergievoorziening bedraagt 15 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- e. de afstand tot de bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- f. de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 10 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

## 3.3 Nadere eisen

### 3.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waaronder geconcentreerd bouwen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
- f. ter waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

### 3.3.2 Het oprichten van een reclame-uiting

Het oprichten van een reclame-uiting ten behoeve van het eigen bedrijf is toegestaan binnen het bouwvlak, mits er niet meer dan 2 borden of spandoeken en maximaal 4 vlaggen zijn aangebracht;

## 3.4 Afwijken van de bouwregels

### 3.4.1 Het vergroten van bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a en/of b voor het realiseren van een hogere goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mogen worden vergroot, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale goothoogte van het bedrijfsgebouw 8 meter bedraagt;
- b. de maximale bouwhoogte van het bedrijfsgebouwen 12 meter bedraagt;



- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- d. er dient sprake te zijn van een bedrijfstechnische en/of bouwtechnische noodzaak;
- e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
- f. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

#### 3.4.2 Bouwhoogte permanent teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder a voor het toestaan van een hogere bouwhoogte voor permanente teeltondersteunende voorzieningen indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. De hogere teeltondersteunende voorzieningen zijn noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. Detailhandel, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel welke direct gerelateerd is aan de kwekerij;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. kamperen;
- e. tuincentrum;
- f. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
- g. het gebruik van gronden ten behoeve van de uitoefening van verbrede landbouwactiviteiten;
- h. het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding milieuzone - spuitvrije zone;
- i. het gebruik van gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- j. het is niet toegestaan (vrijstaande) bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woonruimte.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.6.1 Een aan huis gebonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder c voor de uitoefening van een een-aan-huis verbonden bedrijf in hoofd- en bijgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> van de bebouwing;
- b. de woonfunctie blijft behouden;
- c. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt wordt;
- f. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende bedrijf is toegestaan;
- g. horeca is niet toegestaan;
- h. het bedrijf mag geen publieksgericht karakter en geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
- i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;





- j. buitenopslag is niet toegestaan;
- k. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- m. de activiteit milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

### 3.6.2 Nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a voor de uitoefening van de volgende nevenactiviteiten:

- a. bed & breakfast accommodatie is toegestaan met een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>;
- b. bij de recreatievoorziening is ondergeschikte horeca toegestaan met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- c. statische opslag in de bestaande bedrijfsgebouwen is toegestaan tot maximaal 1000 m<sup>2</sup>;

met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- 1. de agrarische bedrijvigheid als hoofdfunctie aanwezig is en blijft;
- 2. het gezamenlijk oppervlak van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot;
- 3. de hierboven genoemde maximaal toegestane oppervlakten zijn cumulatief van aard wat impliceert dat bij cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten, verbrede landbouw dan wel een aan huis gebonden beroepen het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer mag gaan bedragen dan 500 m<sup>2</sup> tot het maximale aantal m<sup>2</sup> dat gebruikt wordt ten behoeve van statische opslag tot een maximum van 1000 m<sup>2</sup>. Zorgfuncties zijn van de cumulatie uitgesloten;
- 4. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast/belemmerd;
- 5. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op wegen en paden plaatsvinden;
- 6. alleen nevenfuncties die conform het bestemmingsplan voortgezet kunnen worden als vervolgfunctie zijn toegestaan;
- 7. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- 8. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- 9. de nevenactiviteiten dient milieuhygiënisch verantwoord te zijn.

### 3.6.3 Verbrede landbouw

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5 onder g voor de uitoefening van de volgende verbrede landbouw activiteiten:

- a. bed & breakfast accommodatie is toegestaan met een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>;
- b. een boerenterras is toegestaan met een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>;
- c. aan het agrarisch bedrijf verbonden zorgfuncties zijn toegestaan tot maximaal 250 m<sup>2</sup>;
- d. aan activiteit gebonden detailhandel is toegestaan tot maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- e. overige vormen van verbrede landbouw zijn toegestaan tot maximaal 400 m<sup>2</sup>;

met inachtneming van de volgende regels:

- 1. de hierboven genoemde maximaal toegestane oppervlakten zijn cumulatief van aard wat impliceert dat bij cumulatie van meerdere vormen van verbrede landbouw, nevenactiviteiten dan wel een aan huis gebonden beroepen het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer mag gaan bedragen dan 500 m<sup>2</sup>. Zorgfuncties zijn van de cumulatie uitgesloten;
- 2. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast/belemmerd;
- 3. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op wegen en paden plaatsvinden;



4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
5. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
6. de verbrede landbouw dienen milieuhygiënisch verantwoord te zijn.

#### 3.6.4 Bewoning als afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5 onder i om toe te staan dat een (vrijstaand)bijgebouw ten dienste van een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er dient een (bedrijfs)woning legaal aanwezig te zijn;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. er ontstaat geen zelfstandige woning.

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

#### 3.7.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. een parkeergelegenheid aan te brengen ten dienste van nevenactiviteiten en verbrede landbouw;

#### 3.7.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### 3.7.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.7.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak aangetoond dient te worden dat deze niet binnen het bouwvlak kan worden aangelegd;
- b. er geen sprake is van onevenredige aantasting van landschappelijke, natuurlijke of stedenbouwkundige waarden;
- c. de parkeergelegenheid goed landschappelijk wordt ingepast;
- d. de parkeergelegenheid ten dienste van nevenactiviteiten en verbrede landbouw grenst aan het agrarische bouwvlak;
- e. de parkeergelegenheid ten dienste van evenementen niet meer dan 14 dagen per jaar gebruikt wordt;
- f. de parkeergelegenheid niet wordt verhard. Halfverharding is wel toegestaan;

### **3.8 Wijzigingsbevoegdheid**

#### 3.8.1 Vormverandering ten behoeve van een grondgebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bouwvlak voor een grondgebonden bedrijf te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur



- voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
- b. gebouwen mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen;
- c. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
- d. op het moment dat een vormverandering plaatsvindt ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen dient een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen en kassen' te worden opgenomen;
- e. een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt;
- f. de uitbreiding milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
- g. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

### 3.8.2 Vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvlak voor een grondgebonden bedrijf te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak mag worden vergroot met 15%, of tot een omvang van 2,5 hectare als het bouwvlak na toepassing van dit uitbreidingspercentage kleiner zou zijn;
- c. op het moment dat een vergroting plaatsvindt ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen dient een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen gebouwen toegestaan' te worden opgenomen;
- d. een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt;
- e. de uitbreiding milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
- f. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- g. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

### 3.8.3 Wijzigen naar 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch – Kwekerij' met een bouwvlak en bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming Wonen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik niet meer rendabel is;
- b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- c. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
- d. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- e. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. vrijstaande (bij)gebouwen moeten worden afgebroken tot een oppervlakte welke per woning maximaal is toegestaan, te weten 80 m<sup>2</sup>;
- g. hergebruik van gebouwen ten behoeve van statische opslag in de vorm van een bedrijf aan huis is toegestaan tot maximaal tot 1000 m<sup>2</sup> ;
- h. ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezige surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen gelden de volgende bepalingen:
  - 1. het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 80 m<sup>2</sup> worden verhoogd mits de bebouwing, welke niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, wordt gesloopt. Bij de sloop van de eerste 75% van de bestaande legale bebouwing mag 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen behouden blijven.



- Bij de sloop van iedere volgende 10% mag de oppervlakte worden verhoogd tot 300 m<sup>2</sup>;
2. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bijgebouwen;
  3. cultuurhistorische waardevolle objecten mogen niet worden gesloopt;
  - i. de oppervlakte van het bouwvlak dient te worden verkleind ten behoeve van de wijziging naar Wonen;
  - j. de overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende (gebiedsgerichte) bestemmingen;
  - k. de wijziging is niet mogelijk voor gronden gelegen binnen een duurzame locatie binnen de aanduiding reconstructiewetzone - verweingsgebied, tenzij de omzetting geen gevolgen heeft voor de landbouwontwikkeling in het verweingsgebied.

#### 3.8.4 Wijzigen naar Recreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch – Kwekerij' met een bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Recreatie' ten behoeve van een vakantieboerderij alsmede voor het gebruik voor verblijfsrecreatie in (delen van) de bedrijfsgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. eventuele verbouwingen, die voor de nieuwe functie nodig zijn, dienen binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd worden;
- b. in geval van appartementenverhuur binnen de boerderij geldt dat er maximaal 10 appartementen gerealiseerd mogen worden, die ieder een maximale inhoud mogen hebben van 200 m<sup>3</sup>;
- c. de appartementen mogen voor maximaal vier aaneengesloten weken worden verhuurd;
- d. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- e. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
- f. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
- g. het initiatief moet passen binnen de draagkracht van het gebied;
- h. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- j. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. de functiewijziging mag slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben; welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
- l. buitenopslag is niet toegestaan;
- m. indien de gronden gelegen zijn binnen de aanduiding groene hoofdstructuur - natuur of groene hoofdstructuur - landbouw dient advies te worden ingewonnen bij de commissie Recreatie en Toerisme;
- n. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

#### 3.8.5 Wijzigen naar Bedrijf-1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Kwekerij met een bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf-1', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden mogen worden gebruikt voor de volgende typen bedrijven:
  1. agrarische loonwerkbedrijven tot een maximale oppervlakte van 1250 m<sup>2</sup> (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning);
  2. agrarisch verwante bedrijven tot een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning) tot maximaal categorie 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 8;
  3. verhuur van ruimten aan derden ten behoeve van statische opslag en/of hobbyruimte tot 1000 m<sup>2</sup> is toegestaan;
  4. een hoveniersbedrijf tot een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>;
- b. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;



- c. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
- d. de nieuwe functies slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben en dienen aan te sluiten bij het landelijke karakter;
- e. voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een grotere oppervlakte dan volgens de specifieke functie zijn toegestaan, moeten worden gesloopt;
- f. buitenopslag is niet toegestaan;
- g. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering als ondergeschikte nevenactiviteit;
- h. de gronden zijn niet gelegen binnen de groene hoofdstructuur - natuur of groene hoofdstructuur - landbouw;
- i. het bedrijf dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
- j. de agrarische bedrijvigheid wordt beëindigd;
- k. er zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing;
- l. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
- m. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- n. de bedrijven niet mee hebben gedaan met de RBV-regeling of Ruimte voor Ruimte regeling.

#### 3.8.6 Wijzigen naar Agrarisch – Paardenhouderij

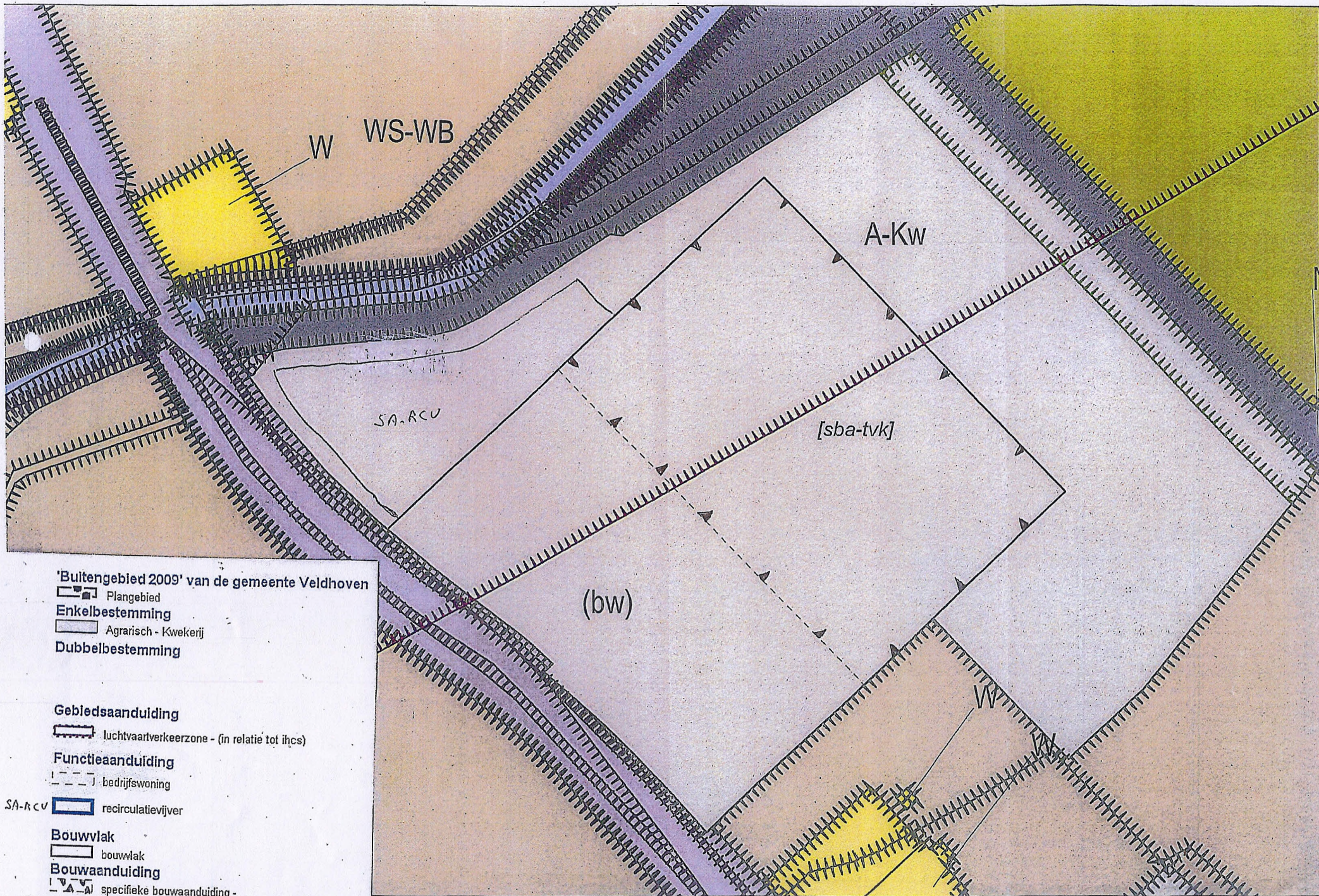
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch – Kwekerij' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het hergebruik zich beperkt tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie. Bij gebleken noodzaak kan de voormalige agrarische bedrijfslocatie worden uitgebreid tot een maximum van 1,5 hectare;
- b. paardenbakken moeten binnen het bouwvlak worden opgericht;
- c. er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
- d. de omschakeling milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
- e. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. er wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing;
- g. de gronden mogen niet gelegen zijn binnen de groene hoofdstructuur - landbouw of groene hoofdstructuur - natuur;
- h. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

#### 3.8.7 Wijzigen naar Bos, Natuur of Water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch- Kwekerij' te wijzigen in de bestemming Bos, Natuur of Water, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de agrarische bedrijvigheid is beëindigd;
- b. natuurontwikkeling zal plaatsvinden;
- c. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft.



**'Buitengebied 2009' van de gemeente Veldhoven**

Plangebied

Enkelbestemming

Agrarisch - Kwekerij

Dubbelbestemming

Gebledsaanduiding

luchtvaartverkeerszone - (in relatie tot ihcs)

Functieaanduiding

bedrijfswoning

SA-RCU recirculatievijver

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduiding

specifieke bouwaanduiding -

[sba, tvk] teeltondersteunende voorzieningen en kassen

Planverbeelding Volmolenweg 9

Behoort bij brief van college van Burgemeester en Wethouders van 30 oktober 2012