

**Zilverackers, Kransackerdorp**

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	15
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>17</b>
Artikel 3 Bedrijf	17
Artikel 4 Bos	22
Artikel 5 Gemengd	24
Artikel 6 Groen - Landschappelijk	30
Artikel 7 Groen - Stedelijk	32
Artikel 8 Verkeer	33
Artikel 9 Wonen - Vrijstaand	35
Artikel 10 Woongebied	40
Artikel 11 Leiding - Water	47
Artikel 12 Waarde - Archeologie 1	49
Artikel 13 Waarde - Archeologie 2	52
Artikel 14 Waarde - Archeologie 3	55
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>58</b>
Artikel 15 Anti-dubbelregel	58
Artikel 16 Algemene bouwregels	59
Artikel 17 Algemene gebruiksregels	60
Artikel 18 Algemene aanduidingsregels	61
Artikel 19 Algemene afwijkingsregels	62
Artikel 20 Overige regels	63
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>64</b>
Artikel 21 Overgangsrecht	64
Artikel 22 Slotregel	65
<b>Bijlagen bij regels</b>	<b>67</b>
Bijlage 1 Lijst aan-huis-verbonden bedrijven	68
Bijlage 2 Lijst aan-huis-verbonden beroepen	69
Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten	70
Bijlage 4 Beschikking hogere grenswaarden	76
Bijlage 5 Hoogtebeperkingen Vliegbasis Eindhoven	90
Bijlage 6 Erfbeplantingsplan bestaande bomen	92
Bijlage 7 Landschapsplan Zilverackers	94

eld)

## Regels

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

#### Artikel 1 Begrippen

##### 1.1 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij bijbehorende bijlagen.

##### 1.2 plan

het bestemmingsplan Zilverackers, Kransackerdorp met identificatienummer NL.IMRO.0861.BP00125-0402 van de gemeente Veldhoven.

##### 1.3 aan-huis-verbonden bedrijf:

het door de bewoner bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsmede internethandel waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend, met daaraan ondergeschikte detailhandel. Hieronder vallen in ieder geval de bedrijven zoals opgenomen in Bijlage 1 Lijst aan-huis-verbonden bedrijven.

##### 1.4 aan-huis-verbonden beroep:

het door de bewoner in een woning en/of in de bij die woning behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met behoud van de woonfunctie, met daaraan ondergeschikte detailhandel. Hieronder vallen in ieder geval de beroepen zoals opgenomen in Bijlage 2 Lijst aan-huis-verbonden beroepen.

##### 1.5 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer voor wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

##### 1.6 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.

##### 1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

##### 1.8 aaneengebouwde woning:

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd; ook de "eindwoning" van een blok van aaneengebouwde woningen wordt als een "aaneengebouwde woning" aangemerkt.

##### 1.9 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen

**1.10 antenne-installatie:**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

**1.11 antennedrager:**

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

**1.12 archeologisch onderzoek:**

archeologisch onderzoek, verricht door een organisatie (bijv. een onderzoeksbureau of overheidsinstelling) die daartoe is gecertificeerd conform de Erfgoedwet.

**1.13 archeologische verwachting:**

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten (resten uit het verleden).

**1.14 archeologische waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten (resten uit het verleden).

**1.15 bebouwing:**

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

**1.16 bebouwingsgebied**

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

**1.17 bebouwingspercentage:**

een in de regels of verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bepaald gebied aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen, overkappingen en carports. Kelders en ondergrondse ruimten tellen niet mee voor de bepaling van de bebouwde oppervlakte, voor zover zij geheel onder het maaiveld zijn gesitueerd.

**1.18 bed & breakfast:**

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, aan steeds wisselend publiek; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

**1.19 bedrijf:**

een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of verzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

**1.20 bedrijfsvloeroppervlakte:**

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

**1.21 bedrijfswoning:**

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

**1.22 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):**

a. bij bebouwing: zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het

eld)

ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;

- b. bij gebruik van grond en opstallen: zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

**1.23 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.24 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.25 bewoner:**

een ieder die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat en de personen die deel uitmaken van zijn/haar huishouden.

**1.26 bijgebouw:**

een aanbouw, uitbouw of vrijstaand gebouw dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

**1.27 bodemingreep:**

werken of werkzaamheden, die een bodemversturende werking kunnen hebben op het aanwezige archeologische bodemarchief.

**1.28 bouwen:**

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

**1.29 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.30 bouwmarkt:**

detailhandelsvestiging waarin het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelf-producten grotendeels op basis van zelfbediening wordt aangeboden.

**1.31 bouwperceel:**

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

**1.32 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.33 bouwvlak:**

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

**1.34 bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.35 bruto vloeroppervlak (bvo):**

het totale gebouwde vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor de in het plan aangegeven doeleinden, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

**1.36 cafetaria/snackbar/afhaalservice:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwakalcoholische en niet-alcoholische dranken.

**1.37 café:**

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

**1.38 caravan:**

een niet-omgevingsvergunningplichtige ruimte in de vorm van een aanhangwagen, gefabriceerd, ingericht en bestemd voor het genieten van recreatief verblijf elders.

**1.39 carport:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder eigen wanden of deuren, bedoeld als overdekte stallingruimte voor personenauto's.

**1.40 coffeeshop:**

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, en van verdovende en/of hallucinerende stoffen.

**1.41 cultuurhistorische waarde:**

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

**1.42 dagopvang:**

een instelling waar mensen gedurende de dag worden begeleid, verzorgd en beziggehouden, zonder de mogelijkheid tot overnachting.

**1.43 dagrecreatie:**

recreatieve activiteit welke plaatsvindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang.

**1.44 dak:**

de gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.45 dakkapel:**

verticaal raamkozijn in een schuin dak, voorzien van een eigen dak en van zijwanden, en aan alle zijden omgeven door het betreffende dakvlak.

**1.46 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg:**

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie. Deze dient in ieder geval te voldoen aan de in de KNA gestelde kwalificaties van senior archeoloog.

**1.47 detailhandel in agrarische hulpmaterialen, diervoeders en tuininrichting:**

detailhandel in hulpmaterialen ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf, detailhandel in diervoeders, alsmede detailhandel in tuinmeubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van tuinen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen.

eld)

**1.48 detailhandel in dierbenodigdheden:**

detailhandel in goederen ten behoeve van het houden van dieren, zoals goederen voor de huisvesting, de verzorging, het vervoer en het vermaak van dieren.

**1.49 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.

**1.50 dichte erfafscheiding:**

een erfafscheiding met een constructie waardoor het zicht op de achterliggende gronden wordt belemmerd en waarbij de constructie voor meer dan 30% dicht is.

**1.51 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van commerciële en/of maatschappelijke diensten met een publieksaantrekkende functie zoals een kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, esthetisch chirurgisch bedrijf, uitzend- of detacheringsbureau, reisbureau, bank, makelaarskantoor, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

**1.52 erf:**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw of een gebouw voor gemeenschappelijk gebruik en dat is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

**1.53 erker:**

een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel.

**1.54 erotisch getinte horeca:**

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens het bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik van ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

**1.55 erotische massagesalon:**

een seksinrichting waar door middel van massage seksuele handelingen worden verricht tegen een vergoeding.

**1.56 escortbedrijf:**

een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

**1.57 evenement:**

een (grootschalig) eenmalig of periodiek terugkerend voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, zoals sportmanifestaties, kermissen, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, shows, tentoonstellingen of thematische markten, al dan niet in tijdelijke onderkomens, zoals tenten of paviljoens.

**1.58 extensief dagrecreatief medegebruik:**

die vormen van dagrecreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

**1.59 gebouw:**

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

**1.60 geluidzoneringsplichtige inrichting:**

een inrichting waarbij als gevolg van de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

**1.61 gestapelde woning:**

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

**1.62 groepsaccommodatie/logeergebouw:**

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meer personen in groepsverband.

**1.63 groothandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

**1.64 hondenuitlaatvoorziening:**

- a. hondenuitlaatterrein: al dan niet afgeschermd/ omheind of met paaltjes gemarkeerd terrein waarbinnen honden los mogen lopen en hun behoefte mogen doen, zonder opruimplicht;
- b. hondenuitrenterrein: met paaltjes gemarkeerd terrein waarbinnen honden los mogen lopen, maar niet hun behoefte mogen doen, met opruimplicht;
- c. hondenuitlaatrouten: met paaltjes gemarkeerde route (1,5 m brede strook) waar honden aangelijnd mogen lopen en hun behoefte mogen doen, zonder opruimplicht.

**1.65 hoofdgebouw:**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**1.66 horecabedrijf categorie 1:**

een horecabedrijf waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag en 's avonds verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige maaltijden en etenswaren zoals een broodjeszaak, koffie-/theehuis, ijssalon en/of een naar de aard, openingstijden en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

**1.67 horecabedrijf categorie 2:**

een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken, dat voornamelijk is gericht op het hoofdzakelijk 's avonds verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een café, cafetaria/snackbar/afhaalservice, conferentiecentrum, ontmoetingscentrum, restaurant, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

**1.68 horecabedrijf:**

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.



eld)

**1.69 huishouden:**

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

**1.70 internethandel**

handelsactiviteiten via het internet, primair bestaande uit kantoor- en/of logistieke functie, met daaraan ondergeschikte detailhandel. Een gespecialiseerd afhaalpunt valt hier niet onder.

**1.71 kamerbewoning:**

het gebruik van een gebouw door meerdere onzelfstandige huishoudens.

**1.72 kamerverhuur:**

de verhuur van een deel van al dan niet zelfstandige woonruimte ten behoeve van (langdurige) bewoning door personen voor welke inschrijving in de Gemeentelijke Basis Administratie noodzakelijk is en die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

**1.73 kampeerauto:**

een auto, waarin voorzieningen zijn getroffen voor dag- en/of recreatief nachtverblijf.

**1.74 kantoor:**

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

**1.75 kas:**

agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden.

**1.76 kelder:**

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, tot maximaal een 0,5 meter boven maaiveld.

**1.77 kinderopvang:**

het tegen vergoeding bieden van verzorging, onderdak en begeleiding aan minderjarigen door anderen dan de eigen ouders, pleeg- of stiefouders en onderscheiden kan worden in:

- a. kinderdagopvang: opvang overdag, zonder de mogelijkheid tot overnachting;
- b. 24-uurs kinderopvang: opvang zowel overdag als 's avonds en/of 's nachts.

**1.78 kleinschalige windenergievoorzieningen:**

vormen van alternatieve energieopwekking en -besparing, met behulp van wind, welke naar aard en schaal in de omgeving ruimtelijk kunnen worden ingepast.

**1.79 koffie-/theehuis:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van zwakalcoholische en niet-alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie van ter plaatse bereide etenswaren.

**1.80 kunstobject:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten.

**1.81 kunstwerk:**

een in bouwkundige zin, door mensenhanden gemaakt (civiel technisch) bouwwerk, zoals aquaducten, bruggen, dijken, tunnels en viaducten.

**1.82 kwekerij:**

een specifieke vorm van een bedrijf gericht op het telen, kweken en verzorgen van gewassen, waarbij de exploitatie van het bedrijf mede gebonden is aan ter plaatse of in de nabijheid aanwezige gronden.

**1.83 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.

**1.84 lessenaarsdak:**

een dakvorm die bestaat uit slechts één dakvlak of dakschild, dat onder een helling is aangebracht, waarbij het laagste punt van het dakvlak de goothoogte betreft en het hoogste punt de bouwhoogte.

**1.85 luifel:**

afdak of overkapping aan of bij een gebouw die aan de open zijde al of niet ondersteund is.

**1.86 maatschappelijke voorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, cultuur en lichamelijke en/of geestelijke gezondheid.

**1.87 mantelzorg:**

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

**1.88 nok:**

bovenste rand van een dak of de horizontale snijlijn van twee dakvlakken.

**1.89 nutsvoorziening:**

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

**1.90 ondergeschikte bouwonderdelen:**

bouwonderdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen en liftschachten.

eld)

**1.91 ondergeschikte detailhandel:**

detailhandel welke als activiteit in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht beperkt is ten opzichte van de aan de ingevolge het bestemmingsplan toegestane relevante bedrijfsmatige activiteit. De bedrijfsvloeroppervlakte voor detailhandel mag niet meer bedragen dan 30% van de toegestane en gebruikte relevante bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum oppervlakte van 15 m<sup>2</sup>. Daarbij bedraagt de detailhandelsactiviteit inkomenswervend gezien eveneens maximaal 30% van het inkomen gegenereerd uit de relevante bedrijfsmatige activiteit. De beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen houdt functioneel verband met de toegestane relevante bedrijfsmatige activiteit.

**1.92 ondergeschikte recreatieve voorziening:**

een voorziening die ten dienste staat van vrijetijdsbesteding en ontspanning welke als activiteit in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht ten hoogste 30% betreft van de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie.

**1.93 onderkomens:**

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

**1.94 open erfafscheiding:**

een erfafscheiding met een constructie die wel de toegang tot de achterliggende gronden fysiek belemmert, maar waarbij het zicht op de achterliggende gronden intact blijft, bijvoorbeeld door het gebruik van gaas of spijlen. Hierbij dient de constructie voor minimaal 70% open/begroeid te zijn. Een (dichte) poort in de erfafscheiding is hierbij toegestaan.

**1.95 openbaar gebied:**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied.

**1.96 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en niet meer dan één eigen wand.

**1.97 pand:**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

**1.98 parenclub:**

een uitgaansgelegenheid waar personen de mogelijkheid wordt geboden om seksuele handelingen te verrichten, zonder dat sprake is van een vergoeding van deze handelingen.

**1.99 parkeerplaats:**

opstelplaats ten behoeve van één auto, hieronder niet begrepen parkeergarages en/of garageboxen behorende bij woningen. Opstelplaatsen gelegen in collectieve parkeervoorzieningen en carports worden wel aangemerkt als parkeerplaats.

**1.100 patiowoning:**

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door de gevels van belendende, dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing.

**1.101 peil:**

a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld.

**1.102 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**1.103 raamprostitutie:**

een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats, zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen (prostitutie).

**1.104 restaurant:**

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

**1.105 risicovolle inrichting:**

- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- b. een Amvb-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 Wet milieubeheer regels gelden met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden bij de opslag en/of het gebruik van gevaarlijke stoffen;
- c. bedrijven waarvan de aantoonbare plaatsgebonden risico-contour is gelegen buiten de inrichtingsgrens.

**1.106 seksinrichting:**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parendub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, erotisch getinte horeca en raamprostitutie, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.107 speelterrein:**

een terrein waarop sport- en speelactiviteiten in de openlucht kunnen plaatsvinden.

**1.108 sportvoorziening**

instelling/gelegenheid, welke primair is gericht op de uitoefening van sporten.

**1.109 standplaats:**

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de open lucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel. Onder een standplaats wordt niet verstaan een vaste plaats op een markt als bedoeld in artikel 160, lid 1 aanhef en onder h van de Gemeentewet, dan wel een vaste plaats op een evenement.

**1.110 supermarkt:**

een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar hoofdzakelijk levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel - en huishoudelijke artikelen worden verkocht, met een bruto vloeroppervlak (bvo) van tenminste 500 m<sup>2</sup>.

eld)

**1.111 tent:**

een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, dat gemakkelijk is op te vouwen en in te pakken.

**1.112 twee-onder-één kapwoning:**

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aangebouwde hoofdgebouwen; ook woningen die dezelfde uiterlijke kenmerken hebben van een reeks twee-onder-één kapwoningen en onderdeel zijn van deze reeks, maar aan het einde van de reeks niet aan alle kenmerken voldoen, worden als twee-onder-één kap woning aangemerkt.

**1.113 uitbouw:**

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

**1.114 verblijfsgebied:**

gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fietsers en voetgangers.

**1.115 verblijfsrecreatie:**

vorm van recreatie die hoofdzakelijk gericht is op het verstrekken van nachtverblijf; onder verblijfsrecreatie wordt niet verstaan het aanbieden van overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

**1.116 verkoopvloeroppervlak (VVO):**

de netto vloeroppervlakte van de verkoopruimte, dat wil zeggen het voor het winkelend publiek toegankelijke deel van een detailhandelsbedrijf, inclusief de etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's.

**1.117 voorgevel:**

de naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw.

**1.118 voorgevellijn:**

de denkbeeldige lijn door de voorgevel.

**1.119 voorste bouwgrens:**

de naar de weg gekeerde grens van een bouwvlak. Indien een bouwvlak met meerdere zijden aan de weg grenst zijn er meerdere voorste bouwgrenzen.

**1.120 vrijstaand geschakelde woning:**

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, waarvan het hoofdgebouw door middel van één aangebouwd bijgebouw, geen overkapping of carport of luifel zijnde, bijgeschakeld is ("één-aan-één-koppeling") met het hoofdgebouw op het aangrenzende bouwperceel en waarvan het hoofdgebouw met één zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens of het einde van het bestemmingsvlak is gebouwd; ook woningen die dezelfde uiterlijke basiskenmerken hebben van een reeks vrijstaand geschakelde woningen en die onderdeel zijn van deze reeks, maar aan het einde van de reeks niet aan alle kenmerken voldoen, worden als geschakelde woning aangemerkt.

**1.121 vrijstaande woning:**

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd.

**1.122 water:**

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

**1.123 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan voorzieningen als duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten en dergelijke.

**1.124 winkelvloeroppervlak (wvo):**

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke vloeroppervlakte in een winkel.

**1.125 wonen - maatschappelijk:**

vorm van wonen die voorziet in de aangepaste woonbehoefte van personen of groepen van personen, zoals gehandicapten, bejaarden of anderszins verzorgingsbehoevenden, voor wie reguliere woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn.

**1.126 woning:**

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden

**1.127 zelfstandige woning:**

een woning die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woning.

**1.128 zorgplaats:**

een woonruimte met zorg, zonder eigen adres, die deel uitmaakt van een wooneenheid in een gebouw met één adres. Een zorgplaats heeft geen eigen keuken; om te kunnen koken is er een gemeenschappelijke kookvoorziening. Een zorgwoning is een onzelfstandig verblijfsobject.

eld)

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten (NEN 2580):

### **2.1      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 bouwonderdelen, zoals dakgoten, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

### **2.2      breedte van gebouwen:**

de breedte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw).

### **2.3      breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:**

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

### **2.4      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.

### **2.5      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.6      de diepte van een bodemingreep:**

de diepte van de bodemverstorende ingreep, gemeten ten opzichte van het maaiveld ter plaatse (straat of terreinniveau).

### **2.7      de diepte van gebouwen:**

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

### **2.8      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.

### **2.9      de hoogte van een windturbine:**

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

### **2.10    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.

### **2.11    de oppervlakte van een bodemingreep:**

het gebied (zone) waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden die een verstorende werking kunnen hebben op het archeologisch bodemarchief.

### **2.12    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.

bestemmingsplan "Zilverackers, Kransackerdorp" (vastgesteld)

### **2.13 vloeroppervlakte:**

de oppervlakte van een ruimte gemeten vanaf de binnenzijde van de scheidingsconstructie.



eld)

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorieën 1 en 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in Bijlage 3, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding als bedoeld onder c tevens de daar genoemde bedrijvigheid is toegestaan;
- b. internethandel in de vorm van een logistieke functie;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' tevens een aannemersbedrijf uit ten hoogste milieucategorie 3.2;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' tevens het aantal bedrijfswoningen zoals aangegeven;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. verkeers- en parkeervoorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in 20.1;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. laad- en losvoorzieningen;
- k. geluidwerende voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemene regels met betrekking tot het bouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van bijgebouwen, erkers en carports behorende bij de bedrijfswoning zoals bedoeld in artikel 3.2.2, 3.2.3 en 3.2.4;
- b. de voorgevel van een bedrijfswoning dient in de voorste bouwgrens geplaatst te worden of maximaal 2 meter daarachter;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' niet worden overschreden;
- d. de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- f. de dakhelling van grondgebonden bedrijfswoningen dient minimaal 20 graden en maximaal 60 graden te bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande woning plat is afgedekt tevens een plat dak (dakhelling maximaal 5 graden) is toegestaan;
- g. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen ten dienste van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- h. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals fietsenbergingen en overkappingen buiten het bouwvlak worden gebouwd, uitsluitend indien deze achter het verlengde van de voorgevellijn worden gerealiseerd, de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,2 meter en de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 10 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.2 Bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen, ten dienste van de bedrijfswoning dienen minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning te worden gesitueerd;

- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- d. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

### 3.2.3 Erkers behorende bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bouwwerken in de vorm van 'erkers' gelden de volgende regels:

- a. de erker met bijbehorende overkapping is gelegen tegen de voorgevel van de bedrijfswoning, danwel is de erker met bijbehorende overkapping gelegen tegen de voor- én zijgevel van de bedrijfswoning;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer mag bedragen dan 3,6 meter;
- d. de afstand van de voorzijde van de erker met bijbehorende overkapping tot aan de voorste en zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2 meter;
- e. de diepte van de erker met bijbehorende overkapping mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.

### 3.2.4 Carports behorende bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bouwwerken in de vorm van 'carports' gelden de volgende regels:

- a. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan, vanaf 3 meter vóór de voorgevellijn en het verlengde daarvan tot 1 meter achter het bouwvlak;
- b. voor zover bestaande carports in afwijking van de voorgeschreven situering als gesteld onder a gelegen zijn, mogen deze carports op de betreffende locatie gehandhaafd blijven en vervangen worden, een vergroting is evenwel niet toegestaan;
- c. voor zover gericht naar het openbaar gebied, dient de carport te worden gebouwd tegen de zijgevel van de bedrijfswoning en 2 meter achter de voorgevellijn;
- d. per bedrijfswoning mag maximaal één carport worden opgericht;
- e. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,5 meter en niet meer dan 3,2 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,2 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,5 meter is toegestaan voor carports die op een afstand van minimaal 2 meter achter de voorgevellijn zijn gelegen;
- g. de oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- h. de lengte van de carport mag niet minder 4 meter en de breedte niet minder dan 2,5 meter bedragen.

### 3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning te worden gesitueerd, met uitzondering van erfafscheidingen, zoals bedoeld onder d;
- b. antenne-installaties dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- c. licht- en andere masten dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. voor erfafscheidingen geldt:
  - 1. erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 1 meter zijn overal toegestaan;
  - 2. achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover niet gericht naar het openbaar gebied, zijn open en dichte erfafscheidingen tot een bouwhoogte van niet meer dan 2 meter toegestaan;
  - 3. vanaf 2 meter achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover gericht naar het openbaar gebied, zijn open erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 meter toegestaan;
  - 4. voor zover bestaande dichte erfafscheidingen in afwijking van de voorgeschreven regels op plaatsen staan waar conform de regels alleen open erfafscheidingen mogelijk zijn, mogen deze erfafscheidingen op de betreffende locatie gehandhaafd

eld)

blijven en vervangen worden;

- e. voor schotelantennes geldt:
  1. schotelantennes mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 meter en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
  2. schotelantennes mogen niet aan de voorgevel van een hoofdgebouw worden opgericht en de grens van het bouwvlak niet overschrijden;
- f. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van carports en overkappingen, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

#### 3.3.1 Afwijken erkers behorende bij de bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3, sub b voor het toestaan van een erker aan de voorgevel waarvan de breedte meer dan 75% van de breedte van de bedrijfswoning bedraagt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overige bepalingen in artikel 3.2.3 blijven van toepassing;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- d. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving.

#### 3.3.2 Afwijking oppervlakte en situering gebouwen en bouwhoogte en vormgeving bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.1, sub b en toestaan dat een bedrijfswoning verder dan 2 meter achter de voorste bouwgrens gebouwd mag worden;
- b. artikel 3.2.1, sub h en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen van ondergeschikte aard en overkappingen wordt vergroot met maximaal 25 m<sup>2</sup>;
- c. artikel 3.2.1, sub h en toestaan dat gebouwen van ondergeschikte aard en overkappingen voor de voorgevellijn worden gerealiseerd;
- d. artikel 3.2.5, sub c en toestaan dat de bouwhoogte van vrijstaande licht- en andere masten, wordt verhoogd tot niet meer dan 12 meter;
- e. artikel 3.2.5, sub d en toestaan dat de constructie van erfafscheidingen voor minimaal 50% open is;
- f. artikel 3.2.5, sub f en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot niet meer dan 5 meter;

een en ander met inachtneming van de volgende regels:

1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
3. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
4. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
5. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Specifiek gebruik

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. buitenopslag ten behoeve van de op grond van dit artikel toegestane bedrijvigheid is niet

- toegestaan;
- b. tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
  - c. detailhandel is uitgesloten, behoudens ondergeschikte detailhandel;
  - d. kantoren zijn enkel toegestaan als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf;
  - e. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning of bedrijfsgebouwen te gebruiken als woonruimte;
  - f. het is niet toegestaan bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning of bedrijfsgebouwen te gebruiken als zelfstandige woonruimte.

#### *3.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven*

Het gebruiken van een gedeelte van de bedrijfswoning en/of bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en/of bijgebouwen mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- b. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- c. er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;
- d. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of horeca, uitgezonderd beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;
- e. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van extra parkeergelegenheid.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *3.5.1 Toestaan vergelijkbare bedrijven*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 sub a voor het toestaan van bedrijven die naar aard en milieubelasting vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

#### *3.5.2 Toestaan zwaardere categorie bedrijvigheid*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 sub a voor het toestaan van bedrijven in categorie 3.1 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in Bijlage 3, die naar aard en milieuaantasting vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- c. er is een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

#### *3.5.3 Mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 om toe te staan dat een bijgebouw bij een bedrijfswoning wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen

eld)

waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;

- c. voldaan dient te worden aan de totale oppervlakte van bijgebouwen, carports en overkappingen die is toegestaan ingevolge artikel 3.2.1 sub g;
- d. de mantelzorgwoning c.q. het bijgebouw mag bewoond worden zolang er sprake is van mantelzorg.

#### *3.5.4 Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.2 sub a om toe te staan dat tot ten hoogste 75 m<sup>2</sup> wordt gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijven en/of aan-huis-verbonden beroepen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

## **Artikel 4 Bos**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en bebossing;
- b. extensief dagrecreatief medegebruik;
- c. fiets- en voetpaden;

met de daarbij bijbehorende voorzieningen zoals:

- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Gebouwen*

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van masten, antenne-installaties en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *4.3.1 Strijdig gebruik*

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

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

### **4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *4.4.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Bos' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

- a. houtgewas te vellen en rooien;
- b. verhardingen aan te brengen.

#### *4.4.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in artikel 4.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

eld)

- d. noodzakelijk zijn voor de realisering van openbare infrastructurele voorzieningen, zijnde fiets- en voetpaden.

#### *4.4.3 Toelaatbaarheid*

De in artikel 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het bos en de bosgroeiplaats.

## **Artikel 5      Gemengd**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1':
  1. een kwekerij;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', één bedrijfswoning;
  3. tijdelijke huisvesting voor seizoensgebonden medewerkers;
  4. detailhandel, die direct gerelateerd is aan en rechtstreeks voortvloeit uit de kwekerij;
  5. trouw- en rouwaangelegenheden en overige aangelegenheden met een ceremonieel karakter, en daarbij behorende horeca van categorie 1;
  6. verblijfsrecreatie in de vorm van kleinschalig logeren;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2':
  1. detailhandel, in de vorm van een bouwmarkt;
  2. detailhandel in agrarische hulpmaterialen, diervoeders en tuininrichting;
  3. detailhandel in dierbenodigdheden;
  4. dienstverlening;
  5. horecabedrijven van categorie 1;
  6. maatschappelijke voorzieningen;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. verkeers- en parkeervoorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in 20.1;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. laad- en losvoorzieningen;
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. fietsenstallingen, straatmeubilair, winkelwagenvoorzieningen en dergelijke.

### **5.2      Bouwregels**

#### *5.2.1 Algemene regels met betrekking tot het bouwen*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen, kassen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van bijgebouwen, erkers en carports behorende bij de bedrijfswoning zoals bedoeld in artikel 5.2.2, 5.2.3 en 5.2.4;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is uitsluitend een bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen, erkers en carports toegestaan;
- c. de voorgevel van een bedrijfswoning dient in de voorste bouwgrens geplaatst te worden of maximaal 2 meter daarachter;
- d. de goothoogte en de bouwhoogte van de bedrijfswoning mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' niet worden overschreden;
- f. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- h. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen ten dienste van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;



eld)

- i. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals fietsenbergingen, en overkappingen buiten het bouwvlak worden gebouwd, uitsluitend indien deze achter het verlengde van de voorgevellijn worden gerealiseerd, de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,2 meter en de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 10 m<sup>2</sup>;
- j. binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' mogen kassen worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1. kassen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak;
  - 2. de totale oppervlakte aan kassen maximaal 2.250 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### 5.2.2 Bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen, ten dienste van de bedrijfswoning dienen minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning te worden gesitueerd;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- e. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

#### 5.2.3 Erkers behorende bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bouwwerken in de vorm van 'erkers' gelden de volgende regels:

- a. de erker met bijbehorende overkapping is gelegen tegen de voorgevel van de bedrijfswoning, danwel is de erker met bijbehorende overkapping gelegen tegen de voor- én zijgevel van de bedrijfswoning;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer bedragen dan 3,6 meter;
- d. de afstand van de voorzijde van de erker met bijbehorende overkapping tot aan de voorste en zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2 meter;
- e. de diepte van de erker met bijbehorende overkapping mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.

#### 5.2.4 Carports behorende bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bouwwerken in de vorm van 'carports' gelden de volgende regels:

- a. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan, vanaf 3 meter vóór de voorgevellijn en het verlengde daarvan tot 1 meter achter het bouwvlak;
- b. voor zover gericht naar het openbaar gebied, dient de carport te worden gebouwd tegen de zijgevel van de bedrijfswoning en 2 meter achter de voorgevellijn;
- c. per bedrijfswoning mag maximaal één carport worden opgericht;
- d. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,5 meter en niet meer dan 3,2 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,2 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,5 meter is toegestaan voor carports die op een afstand van minimaal 2 meter achter de voorgevellijn zijn gelegen;
- f. de oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- g. de lengte van de carport mag niet minder 4 meter en de breedte niet minder dan 2,5 meter bedragen.

#### 5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning te worden gesitueerd, met uitzondering van erfafscheidingen, zoals bedoeld onder d;
- b. antenne-installaties dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- c. licht- en andere masten dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden

- geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. voor erfafscheidingen geldt:
1. erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 1 meter zijn overal toegestaan;
  2. achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover niet gericht naar het openbaar gebied, zijn open en dichte erfafscheidingen tot een bouwhoogte van niet meer dan 2 meter toegestaan;
  3. vanaf 2 meter achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover gericht naar het openbaar gebied, zijn open erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 meter toegestaan;
  4. voor zover bestaande dichte erfafscheidingen in afwijking van de voorgeschreven regels op plaatsen staan waar conform de regels alleen open erfafscheidingen mogelijk zijn, mogen deze erfafscheidingen op de betreffende locatie gehandhaafd blijven en vervangen worden;
- e. voor schotelantennes geldt:
1. schotelantennes mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 meter en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
  2. schotelantennes mogen niet aan de voorgevel van een hoofdgebouw worden opgericht en de grens van het bouwvlak niet overschrijden;
- f. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van carports en overkappingen, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *5.3.1 Afwijken erkers behorende bij de bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.3, sub b voor het toestaan van een erker aan de voorgevel waarvan de breedte meer dan 75% van de breedte van de bedrijfswoning bedraagt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overige bepalingen in artikel 5.2.3 blijven van toepassing;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- d. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving.

#### *5.3.2 Afwijking oppervlakte en situering gebouwen en bouwhoogte en vormgeving bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 5.2.1, sub c en toestaan dat een bedrijfswoning verder dan 2 meter achter de voorste bouwgrens gebouwd mag worden;
- b. artikel 5.2.1, sub i en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen van ondergeschikte aard en overkappingen wordt vergroot met maximaal 25 m<sup>2</sup>;
- c. artikel 5.2.1, sub i en toestaan dat gebouwen van ondergeschikte aard en overkappingen voor de voorgevellijn worden gerealiseerd;
- d. artikel 5.2.1, sub j en toestaan dat de totale oppervlakte aan kassen wordt vergroot tot niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup>;
- e. artikel 5.2.5, sub c en toestaan dat de bouwhoogte van vrijstaande licht- en andere masten, wordt verhoogd tot niet meer dan 12 meter;
- f. artikel 5.2.5, sub d en toestaan dat de constructie van erfafscheidingen voor minimaal 50% open is;
- g. artikel 5.2.5, sub f en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot niet meer dan 5 meter;

een en ander met inachtneming van de volgende regels:

1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van

eld)

aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;

2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
3. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
4. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
5. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

## 5.4 Specifieke gebruiksregels

### 5.4.1 Algemeen gebruiksverbod

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. buitenopslag ten behoeve van de op grond van dit artikel toegestane bedrijvigheid is niet toegestaan;
- b. tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- c. kantoren zijn enkel toegestaan als onzelfstandig onderdeel van een op grond van dit artikel toegestane functie;
- d. het is niet toegestaan gronden en gebouwen te gebruiken of laten gebruiken als supermarkt;
- e. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning of bedrijfsgebouwen te gebruiken als woonruimte;
- f. het is niet toegestaan bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning of bedrijfsgebouwen te gebruiken als zelfstandige woonruimte.

### 5.4.2 Specifieke vorm van gemengd - 1

Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' is detailhandel uitsluitend toegestaan:

- a. in de begane grondbouwlaag;
- b. als onzelfstandig onderdeel van en direct gerelateerd aan de kwekerij.

### 5.4.3 Specifieke vorm van gemengd - 2

- a. Detailhandel is uitsluitend in de begane grondbouwlaag toegestaan;
- b. Voor het gebruik van gebouwen voor de overige functies die zijn toegestaan ingevolge het bepaalde in lid 5.1 onder b gelden de volgende regels:

functie	maximum toegestane vloeroppervlakte
dienstverlening	500 m <sup>2</sup>
horecabedrijven van categorie 1	500 m <sup>2</sup>
maatschappelijke voorzieningen	500 m <sup>2</sup>

### 5.4.4 Tijdelijke huisvesting van seizoensgebonden werknemers

Het gebruiken van gebouwen ten behoeve van tijdelijke huisvesting van seizoensgebonden werknemers binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. een dergelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering van de kwekerij vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van de kwekerij;
- b. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers, die alleen binnen de kwekerij, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- c. tijdelijke huisvesting is toegestaan voor maximaal 6 werknemers;
- d. de huisvesting is niet toegestaan in de maanden november tot en met februari;
- e. het plaatsen van woonunits ten behoeve van de huisvesting is niet toegestaan;
- f. er is geen sprake van zelfstandige wooneenheden;
- g. de huisvesting vindt plaats in de bedrijfsbebouwing, met dien verstande dat de

gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de tijdelijke huisvesting niet meer dan 15 m<sup>2</sup> per persoon bedraagt.

#### 5.4.5 *Verblijfsrecreatie in de vorm van kleinschalig logeren*

Het gebruiken van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van kleinschalig logeren binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. kleinschalig logeren in de vorm van bed & breakfast, appartementen en/of gastenkamers is toegestaan met een slaapvoorziening voor maximaal 3 kamers voor in totaal maximaal 10 personen;
- b. de totale omvang mag niet meer bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van de gebouwen tot een maximum vloeroppervlak van 250 m<sup>2</sup>.

#### 5.4.6 *Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven*

Het gebruiken van een gedeelte van de bedrijfswoning en/of bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en/of bijgebouwen mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- b. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- c. er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;
- d. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of horeca, uitgezonderd beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;
- e. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van extra parkeergelegenheid.

## 5.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

### 5.5.1 *Horeca van categorie 2*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 en horeca van categorie 2 toestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte mag maximaal 500 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

### 5.5.2 *Mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.4.1 om toe te staan dat een bijgebouw bij een bedrijfswoning wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. voldaan dient te worden aan de totale oppervlakte van bijgebouwen, carports en overkappingen die is toegestaan ingevolge artikel 5.2.1 sub h;
- d. de mantelzorgwoning c.q. het bijgebouw mag bewoond worden zolang er sprake is van mantelzorg.

### 5.5.3 *Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.4.6 sub a om toe te staan dat tot ten hoogste 75 m<sup>2</sup> wordt gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijven en/of aan-huis-verbonden beroepen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij

eld)

deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;

- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

#### *5.5.4 Sportscholen en dierverzorging*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 sub b om sportscholen of bedrijven gericht op dierverzorging toe te staan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-2', met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
- b. de activiteiten niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving.

## **Artikel 6 Groen - Landschappelijk**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen - Landschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen;
- b. natuur en natuurontwikkeling;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kleine landschapselementen', tevens kleine landschapselementen;
- d. openbare wegen voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de woongebieden ten westen van de Zilverbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- e. fiets- en voetpaden;
- f. het (biologisch) telen, kweken en verzorgen van gewassen;
- g. (dieren)weiden;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- h. in- en uitritten uitsluitend voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen en woongebieden;
- i. extensief dagrecreatief medegebruik;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. geluidwerende voorzieningen;
- l. hondenuitlaatvoorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. bushokjes, straatmeubilair en dergelijke.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Gebouwen*

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van masten, antenne-installaties en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

### **6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *6.3.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'overige zone - kleinschalige landschapselementen' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. aanleggen van verhardingen;
- c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
- d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen zoals parkeerplaatsen.
- e. indrijven, draineren, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- f. onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- g. opplanten, rooien bomen, planten bomen, omzetten van grasland naar bouwland.

eld)

### 6.3.2 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in artikel 6.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de realisering van openbare infrastructurele voorzieningen, zijnde fiets- en voetpaden.

### 6.3.3 *Toelaatbaarheid*

De in artikel 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke structuur, functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. het werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis betreft;
- c. de werken of werkzaamheden hydrologisch neutraal plaatsvinden. Om de aard en omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen, dient advies te worden ingewonnen bij Waterschap de Dommel.

## **Artikel 7 Groen - Stedelijk**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen - Stedelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen;
- c. (dieren)weiden;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- d. fiets- en voetpaden;
- e. extensief dagrecreatief medegebruik;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. rijbakken, voor zover bestaand.

### **7.2 Bouwregels**

#### *7.2.1 Gebouwen*

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 meter.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *7.3.1 Afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere bouwhoogte, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersvrijheid of -veiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting, behoud van landschappelijke waarden en architectonische vormgeving.

### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

Het is verboden oppervlakteverhardingen aan te brengen.



eld)

## **Artikel 8 Verkeer**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en verhardingen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. pleinen en overige verblijfsgebieden;
- d. verkeers- en parkeervoorzieningen;
- e. evenementen;
- f. terrassen;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- g. laad- en losvoorzieningen;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. (openbaar toegankelijke) speelvoorzieningen en hierbij passende, openbare verblijfsvoorzieningen;
- k. kunstwerken;
- l. kunstobjecten;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. hondenuitlaatvoorzieningen;
- p. bushokjes, fietsenstallingen, straatmeubilair, winkelwagenvoorzieningen en dergelijke.

### **8.2 Bouwregels**

#### *8.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor gebouwen ten behoeve van openbaar nut, water- en energiedistributie, wachthuisjes voor busdiensten en hiermee vergelijkbare gebouwen van algemeen nut geldt;
  - 1. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
  - 2. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>;

#### *8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van kunstobjecten, speelvoorzieningen, masten, antenne-installaties en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *8.3.1 Grotere maatvoering nutsvoorzieningen*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1 lid a teneinde gebouwen met een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter toe te staan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersvrijheid of -veiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;

- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving.

#### *8.3.2 Afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere bouwhoogte, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersvrijheid of –veiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving.

#### *8.3.3 Afwijken ten behoeve van een standplaats*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikelen 8.1 en 8.2 voor het toestaan van het gebruik van gronden voor een standplaats met bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er bestaan tegen de aanwijzing van de standplaats geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersvrijheid of –veiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
- d. op de standplaats is een verkoopinrichting, inclusief luifel en uitstallingen, toegestaan met een maximale oppervlakte van 35 m<sup>2</sup>;
- e. de goot- respectievelijk de bouwhoogte van de verkoopinrichting, inclusief luifel en uitstallingen, mag niet meer mag bedragen dan 3,2 meter respectievelijk 4,5 meter.

eld)

## Artikel 9 Wonen - Vrijstaand

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van vrijstaande woningen;
  - b. tuinen, erven en verhardingen;
  - c. in- en uitritten;
  - d. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens voor wonen - maatschappelijk;
- met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - f. parkeervoorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in 20.1;
  - g. nutsvoorzieningen.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Algemene regels met betrekking tot het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan;
- c. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat:
  1. voor zover gericht naar het openbaar gebied, deze bouwwerken binnen het bouwvlak minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan dienen te worden gesitueerd;
  2. voor zover niet gericht naar het openbaar gebied, deze bouwwerken binnen het bouwvlak minimaal 6 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan dienen te worden gesitueerd;

dit geldt niet voor erkers, carports en erfafscheidingen zoals bedoeld in 9.2.4, 9.2.5 en 9.2.6;
- d. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- e. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 50% bedragen van het gedeelte van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Daarnaast geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' maximaal aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag worden gebouwd:
  1. 150 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m<sup>2</sup>;
  2. 175 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> tot 2.000 m<sup>2</sup>;
  3. 200 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup> tot 2.500 m<sup>2</sup>;
  4. 250 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> of groter;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - osteopathiepraktijk' is in totaal maximaal 225 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen is toegestaan, waarvan maximaal 150 m<sup>2</sup> gebruikt mag worden ten behoeve van een osteopathiepraktijk.
- g. woningsplitsing is niet toegestaan.

#### 9.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorste bouwgrens of maximaal 2 meter daarachter geplaatst te worden;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen maximaal het aantal meters bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

### 9.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b, mag de goothoogte van een bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ruimte-voor-ruimte' niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- d. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c, mag de bouwhoogte van een aanbouw of uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw meer bedragen, te weten maximaal de laagste bestaande, naar het openbaar gebied gerichte, goothoogte van het hoofdgebouw. Een en ander met inachtneming van de volgende regels:
  1. de dakhelling en de nokrichting van de aanbouw of uitbouw dienen gelijk te zijn aan de dakhelling en de nokrichting van het hoofdgebouw;
  2. voor zover een aanbouw of uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw gericht is naar het openbaar gebied en op een afstand van minder dan 1 meter van de perceelsgrens is gesitueerd, dient het dakvlak ten opzichte van de perceelsgrens schuin op te lopen naar het hoofdgebouw;
- f. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60 graden;
- g. lessenaarsdaken bij vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- h. dakkapellen zijn niet toegestaan op bijgebouwen.

### 9.2.4 Erkers

Bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping zijn buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de erker met bijbehorende overkapping is gelegen tegen de voorgevel van het hoofdgebouw, danwel is de erker met bijbehorende overkapping tegen de voor- én zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer dan 75% bedragen van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer dan 3,6 meter bedragen;
- d. de afstand van de voorzijde van de erker met bijbehorende overkapping tot aan de voorste en zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2 meter;
- e. de diepte van de erker met bijbehorende overkapping mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.

### 9.2.5 Carports

Bouwwerken in de vorm van 'carports' zijn overal toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan, vanaf 3 meter vóór de voorgevellijn en het verlengde daarvan en tot 1 meter achter het bouwvlak;
- b. voor zover bestaande carports in afwijking van de voorgeschreven situering als gesteld onder a gelegen zijn, mogen deze carports op de betreffende locatie gehandhaafd blijven en vervangen worden, een vergroting is evenwel niet toegestaan;
- c. voor zover gericht naar het openbaar gebied, dient de carport te worden gebouwd tegen de zijgevel van de woning en 2 meter achter de voorgevellijn;
- d. per woning mag maximaal één carport wordt opgericht;
- e. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,5 meter en niet meer dan 3,2 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,2 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,5 meter is toegestaan voor carports die op een afstand van minimaal 2 meter achter de voorgevellijn zijn gelegen;
- g. de oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- h. de lengte van de carport mag niet minder dan 4 meter en de breedte niet minder dan 2,5

eld)

meter bedragen.

#### 9.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. antenne-installaties dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- b. licht- en andere masten dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. voor erfafscheidingen geldt:
  1. bouwwerken in de vorm van erfafscheidingen zijn buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan;
  2. erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 1 meter zijn overal toegestaan;
  3. achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover niet gericht naar het openbaar gebied, zijn open en dichte erfafscheidingen tot een bouwhoogte van niet meer dan 2 meter toegestaan;
  4. vanaf 2 meter achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover gericht naar het openbaar gebied, zijn open erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 meter toegestaan.
  5. voor zover bestaande dichte erfafscheidingen in afwijking van de voorgeschreven regels op plaatsen staan waar conform de regels alleen open erfafscheidingen mogelijk zijn, mogen deze erfafscheidingen op de betreffende locatie gehandhaafd blijven;
- d. voor schotelantennes geldt:
  1. schotelantennes mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 meter en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
  2. schotelantennes mogen niet aan de voorgevel van een hoofdgebouw worden opgericht en de grens van het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' niet overschrijden;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van carports, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

#### 9.2.7 *Voorwaardelijke verplichting ruimte-voor-ruimte*

De omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ruimte-voor-ruimte' wordt pas verleend nadat de bestemming 'Woongebied' voor de aangrenzende gronden binnen dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

#### 9.3.1 *Afwijken erkers*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.4 sub b voor het toestaan van een erker aan de voorgevel waarvan de breedte meer dan 75% van de breedte van het hoofdgebouw bedraagt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overige bepalingen in artikel 9.2.4 blijven van toepassing;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- d. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving.

#### 9.3.2 *Afwijking situering, goot- en bouwhoogte en dakhelling van gebouwen en afwijking bouwhoogte en vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 9.2.2, sub a en toestaan dat gebouwen verder dan 2 meter achter de voorste bouwgrens gebouwd mogen worden;

- b. artikel 9.2.2, sub b en artikel 9.2.3, sub b en d en een grotere goot- en/of bouwhoogte toestaan;
- c. artikel 9.2.3, sub e en een kleinere of grotere dakhelling toestaan;
- d. artikel 9.2.6, sub c en toestaan dat de constructie van erfafscheidingen voor minimaal 50% open is;
- e. artikel 9.2.6 ten behoeve van het bouwen van vrijstaande licht- en andere masten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een grotere bouwhoogte;

met inachtneming van de volgende regels:

- 1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- 2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
- 3. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- 4. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

## **9.4 Specifieke gebruiksregels**

### *9.4.1 Bewoning*

- a. per bouwperceel is slechts één woning toegestaan;
- b. kamerverhuur/ kamerbewoning is niet toegestaan;
- c. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen te gebruiken als woonruimte;
- d. het is niet toegestaan bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen;
- e. het is niet toegestaan woningen te gebruiken als zorgplaats.

### *9.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven*

Het gebruiken van een gedeelte van de woning en/of bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning en/of bijgebouwen mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- b. in afwijking van het gestelde onder a, gelden er geen oppervlaktebeperkingen bij kinderopvang;
- c. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- d. er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;
- e. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of horeca, uitgezonderd beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;
- f. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van extra parkeergelegenheid en activiteiten waarbij het gebruik van buitenruimte vanuit sectorale wetgeving verplicht wordt gesteld, waaronder kinderopvang.

### *9.4.3 Voorwaardelijke verplichting ruimte-voor-ruimte*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ruimte-voor-ruimte' overeenkomstig de in lid 1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de instandhouding van de bestaande bomen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ruimte-voor-ruimte' overeenkomstig het 'erfbepantingsplan bestaande bomen' zoals opgenomen in Bijlage 6 van deze regels.

### *9.4.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging*

- a. Bebouwing binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' mag pas in gebruik worden genomen nadat binnen het bestemmingsplangebied is voorzien in een waterbergingsvoorziening van voldoende omvang, waarbij de capaciteit van de waterbergingsvoorzieningen als volgt wordt berekend: minimaal 42 mm per m<sup>2</sup> toename verhard oppervlak van 250 tot 2.000 m<sup>2</sup>; bij meer dan 2.000 m<sup>2</sup> toename verhard

eld)

oppervlak geldt minimaal 60 mm per m<sup>2</sup>.

b. De waterbergingsvoorzieningen als bedoeld onder a dienen in stand te worden gehouden.

## 9.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 9.5.1 Kamerbewoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.4.1, sub b om toe te staan dat een woning wordt gebruikt voor kamerbewoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. per woning mogen niet meer dan 4 kamers worden gebruikt voor kamerverhuur c.q. kamerbewoning;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;
- d. de ontwikkeling dient te passen binnen de gemeentelijke woningbouwtaakstelling;
- e. de brand- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

### 9.5.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.4.1, sub c om toe te staan dat een bijgebouw bij de woning wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. voldaan dient te worden aan de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen die is toegestaan ingevolge artikel 9.2.1 sub e;
- d. de mantelzorgwoning c.q. het bijgebouw mag bewoond worden zolang er sprake is van mantelzorg.

### 9.5.3 Zorgplaats

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.4.1 sub e om toe te staan dat de woningen gebruikt worden als zorgplaats, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving;
- b. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;
- c. de brand- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

### 9.5.4 Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.4.2 sub a om toe te staan dat tot ten hoogste 75 m<sup>2</sup> wordt gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijven en/of aan-huis-verbonden beroepen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

## **Artikel 10 Woongebied**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van aaneengebouwde, vrijstaand geschakelde, twee-onder-één kap, gestapelde, patio, dan wel vrijstaande woningen;
- b. tuinen, erven en verhardingen;
- c. infrastructurele voorzieningen zoals wegen, fiets- en voetpaden;
- d. in- en uitritten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kleine landschapselementen', uitsluitend kleine landschapselementen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', uitsluitend in de begane grondbouwlaag, tevens voor:
  1. dienstverlening;
  2. horecabedrijven van categorie 1;
  3. horecabedrijven van categorie 2;
  4. dagrecreatieve voorzieningen;
  5. maatschappelijke voorzieningen;
  6. sportvoorzieningen;
  7. ondergeschikte detailhandel;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk - dagopvang' tevens voor dagopvang waarbij het maximum aantal cliënten per dag 14 bedraagt;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' tevens voor maatschappelijke voorzieningen;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- i. kunstwerken;
- j. kunstobjecten;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen, met inachtneming van het bepaald in 20.1;
- m. groenvoorzieningen;
- n. bushokjes, fietsenstallingen, straatmeubilair en dergelijke;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. voorzieningen voor energieopslag, -distributie en -opwekking;
- q. speelvoorzieningen en hierbij passende, openbare verblijfsvoorzieningen.

### **10.2 Bouwregels**

#### *10.2.1 Algemeen*

- a. het aantal nieuw te bouwen woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven, met dien verstande dat het aantal wooneenheden binnen de bestemming 'Woongebied' niet meer mag bedragen dan 820;
- b. ter plaatse van een 'bouwvlak' binnen het bestemmingsvlak 'Woongebied' is het hoofdgebouw uitsluitend toegestaan binnen dit bouwvlak;
- c. per bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan;
- d. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan;
- f. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn voor zover er een 'bouwvlak' en een aanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen, uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat:
  1. voor zover gericht naar het openbaar gebied, deze bouwwerken binnen het bouwvlak



eld)

- minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan dienen te worden gesitueerd;
2. voor zover niet gericht naar het openbaar gebied, deze bouwwerken binnen het bouwvlak minimaal 6 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan dienen te worden gesitueerd;
- g. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en 'bijgebouwen' mag ten hoogste 50% van het bebouwingsgebied bedragen tot een maximum van:
    1. 150 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m<sup>2</sup>;
    2. 175 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> tot 2.000 m<sup>2</sup>;
    3. 200 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup> tot 2.500 m<sup>2</sup>;
    4. 250 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> of groter;
  - h. woningsplitsing is niet toegestaan;
  - i. binnen de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dagopvang' is de bouw van maximaal één bedrijfsgebouw toegestaan, met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte van het bedrijfsgebouw maximaal 150 m<sup>2</sup> mag bedragen;
    2. de goothoogte maximaal 3,2 meter mag bedragen;
    3. de bouwhoogte maximaal 4,5 meter mag bedragen;
  - j. binnen de aanduiding 'gemengd' is bij een woning de bouw van maximaal één bedrijfsgebouw per bouwperceel toegestaan, met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte van het bedrijfsgebouw maximaal 200 m<sup>2</sup> mag bedragen;
    2. de goothoogte maximaal 7 meter mag bedragen;
    3. de bouwhoogte maximaal 11 meter mag bedragen;
  - k. voor het bouwen van gebouwen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' gelden de volgende regels:
    1. de totale oppervlakte bedraagt maximaal 4.850 m<sup>2</sup>;
    2. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt niet meer dan 8 meter;
    3. in afwijking van het bepaalde onder 2 bedraagt de goothoogte van hoofdgebouwen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' niet meer dan 12,5 meter;
    4. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt niet meer dan 14 meter;
    5. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
    6. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.

#### 10.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - buitenruimte' en 'bijgebouwen' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan;
- b. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- d. in afwijking van het gestelde onder b en c mag de goothoogte voor appartementen niet meer bedragen dan 12 meter en de bouwhoogte niet meer dan 14 meter;

#### 10.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - buitenruimte' zijn geen bijgebouwen toegestaan;
- b. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- d. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;

#### 10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. voor erfafscheidingen geldt:
  1. achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover niet gericht naar het openbaar

gebied, zijn open en dichte erfafscheidingen tot een bouwhoogte van niet meer dan 2 meter toegestaan;

2. vanaf 2 meter achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover gericht naar het openbaar gebied, zijn open erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 meter toegestaan.
- b. licht- en andere masten dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van carports, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

#### 10.2.5 Specifieke bouwregels

##### **a Geluid**

Het bouwen van woningen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de gevels worden uitgevoerd als dove gevel, tenzij via akoestisch onderzoek is aangetoond dat, al dan niet door afscherpende bebouwing of geluidwerende voorzieningen, de geluidbelasting op de gevel lager of gelijk is aan:
  1. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder of
  2. de voor deze gevels vastgestelde hogere waarde zoals opgenomen in Bijlage 4 bij deze regels;
- b. in aanvulling op het bepaalde in sub a moet de woning voorzien zijn van minimaal één geluidsluwe gevel indien:
  1. er sprake is van een toepassing van een dove gevel of
  2. een hogere waarde is vastgesteld voor de betreffende locatie (zie Bijlage 4);
- c. de regels onder a en b zijn niet van toepassing voor woningen die worden gebouwd aan een weg met een maximum rijsnelheid van 30 km/uur en voldoen aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder als gevolg van de Zilverbaan, Zittard en Sondervick.

##### **b Knip**

Het bouwen van woningen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - knip' in de bestemming 'Verkeer' een voorziening is getroffen die ter plaatse van deze aanduiding doorgaand gemotoriseerd verkeer op meer dan 2 wielen en motoren tegengaat; en
- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - knip' in de bestemming 'Woongebied' een voorziening is getroffen die ter plaatse van deze aanduiding doorgaand gemotoriseerd verkeer op meer dan 2 wielen en motoren tegengaat;
- b. deze regel is van toepassing indien niet binnen een jaar na vaststelling van het bestemmingsplan de voorzieningen, zoals genoemd onder a en b, zijn aangebracht.

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

#### 10.3.1 Afwijking maximum aantal wooneenheden binnen de bestemming 'Woongebied'

Het bevoegd gezag kan afwijken van het maximum aantal woningen van 820, zoals gesteld in lid 10.2.1 sub a, met in achtneming van het volgende:

- a. de ontwikkeling dient te passen binnen de regionale woningbouwtaakstelling;
- b. de ontwikkeling dient te passen binnen de gemeentelijke woningbouwtaakstelling.

#### 10.3.2 Afwijking maximum aantal wooneenheden per woongebied

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1 sub a van de op de verbeelding aangegeven maximum aantal wooneenheden, met inachtneming van het volgende:

- a. de ontwikkeling overschrijdt het maximum aantal woningen van 820 niet, tenzij voldaan wordt aan het gestelde in artikel 10.3.1;
- b. de afwijking kan alleen worden verleend indien dit vanuit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit passend wordt geacht.

eld)

### 10.3.3 Afwijking maatvoering bebouwing

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 10.2.2, sub b en c voor het bouwen van woningen met een maximale goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 9 en 13 meter;
- b. artikel 10.2.2, sub d voor het bouwen van appartementen met een goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 18 en 20 meter;
- c. artikel 10.2.3, sub b voor het bouwen van een vrijstaand bijgebouw met een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>;
- d. artikel 10.2.3, sub c en d voor het bouwen van bijgebouwen met een maximale goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 7 meter;
- e. artikel 10.2.4 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte.

### 10.3.4 Toelaatbaarheid

De in artikel 10.3 genoemde omgevingsvergunningen voor het afwijken kunnen slechts worden verleend met inachtneming van de volgende regels:

- a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- b. er geen bezwaren bestaan vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
- c. het woon- en leefklimaat niet onevenredig worden aangetast;
- d. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid niet in het gedrang komen.

### 10.3.5 Afwijking gestapelde woningen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.1 sub c en gestapelde woningen op een andere locatie toestaan dan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal woningen past binnen het maximum aantal woningen zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 12 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 14 meter.

## 10.4 Specifieke gebruiksregels

### 10.4.1 Bewoning

- a. per bouwperceel is slechts één woning toegestaan;
- b. kamerverhuur/ kamerbewoning is niet toegestaan;
- c. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen te gebruiken als woonruimte;
- d. het is niet toegestaan bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen;
- e. het is niet toegestaan woningen te gebruiken als zorgplaats.

### 10.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Het gebruiken van een gedeelte van de woning en/of bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning en/of bijgebouwen mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- b. in afwijking van het gestelde onder a, gelden er geen oppervlaktebeperkingen bij kinderopvang;
- c. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- d. er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;
- e. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of horeca, uitgezonderd beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;

- f. het onbebouwd deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van extra parkeergelegenheid en activiteiten waarbij het gebruik van buitenruimte vanuit sectorale wetgeving verplicht wordt gesteld, waaronder kinderopvang.

#### 10.4.3 Specifiek gebruik binnen de aanduiding 'gemengd'

Voor het gebruik van gebouwen binnen de aanduiding 'gemengd' voor de functies die zijn toegestaan ingevolge het bepaalde in lid 10.1 onder e gelden de volgende regels:

- de genoemde functies zijn alleen toegestaan bij een woning;
- door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;
- voor deze doeleinden gelden binnen de aanduiding 'gemengd' in totaal de volgende maximale vloeroppervlaktes:

functie	maximum toegestane vloeroppervlakte
dienstverlening	500 m <sup>2</sup>
horecabedrijven van categorie 1	500 m <sup>2</sup>
horecabedrijven van categorie 2	500 m <sup>2</sup>
dagrecreatieve voorzieningen	500 m <sup>2</sup>
maatschappelijke voorzieningen	500 m <sup>2</sup>
sportvoorzieningen	500 m <sup>2</sup>

#### 10.4.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijk raamwerk

Woningen binnen de bestemming 'Woongebied' mogen pas in gebruik worden genomen nadat ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing de gronden met de bestemmingen 'Bos' of 'Groen - Landschappelijk' zijn ingericht in overeenstemming met het landschapsplan zoals opgenomen in Bijlage 7 bij deze regels. Hierbij geldt dat:

- per woning die in gebruik wordt genomen 250 m<sup>2</sup> van de bestemming 'Bos' of 'Groen - Landschappelijk' als zodanig moet zijn ingericht, en
- de landschappelijke inpassing in stand wordt gehouden.

#### 10.4.5 Voorwaardelijke verplichting groene randen

Woningen binnen de bestemming 'Woongebied', binnen en op een afstand tot 15 meter uit de aanduiding 'groen' mogen pas in gebruik worden genomen nadat ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing in overeenstemming met het landschapsplan zoals opgenomen in Bijlage 7 bij deze regels:

- een inrichtingsplan voor de gronden met de aanduiding 'groen' is uitgewerkt en door het bevoegd gezag is geaccordeerd,
- de landschappelijke inpassing conform dit inrichtingsplan is gerealiseerd, en
- de landschappelijke inpassing in stand wordt gehouden.

#### 10.4.6 Voorwaardelijk verplichting waterberging

- Woningen binnen de bestemming 'Woongebied' mogen pas in gebruik worden genomen nadat binnen het bestemmingsplangebied is voorzien in een waterbergingsvoorziening van voldoende omvang, waarbij de capaciteit van de waterbergingsvoorzieningen als volgt wordt berekend: minimaal 70 mm per m<sup>2</sup> toename verhard oppervlak.
- De waterbergingsvoorzieningen als bedoeld onder a dienen in stand te worden gehouden.

## 10.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 10.5.1 Kamerbewoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.4.1, sub b om toe te staan dat een woning wordt gebruikt voor kamerbewoning, met inachtneming van de volgende regels:

- per woning mogen niet meer dan 4 kamers worden gebruikt voor kamerverhuur c.q.

eld)

kamerbewoning;

- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;
- d. de ontwikkeling dient te passen binnen de gemeentelijke woningbouwtaakstelling;
- e. de brand- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

#### 10.5.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.4.1, sub c om toe te staan dat een bijgebouw bij de woning wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de mantelzorgwoning c.q. het bijgebouw mag bewoond worden zolang er sprake is van mantelzorg.

#### 10.5.3 Zorgplaats

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.4.1 sub e om toe te staan dat de woningen gebruikt worden als zorgplaats, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving;
- b. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;
- c. de brand- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

#### 10.5.4 Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.4.2 sub a om toe te staan dat tot ten hoogste 75 m<sup>2</sup> wordt gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijven en/of aan-huis-verbonden beroepen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

#### 10.5.5 Zelfstandige gemengde functies

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.4.3 sub a om toe te staan dat de genoemde functies worden opgericht als zelfstandige functie (zonder woning), met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving;
- b. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

### **10.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### 10.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'overige zone - kleinschalige landschapselementen' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. aanleggen van verhardingen;

- c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
- d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen zoals parkeerplaatsen.
- e. indrijven, draineren, aanleg sloot/greppel, dempen sloot/greppel;
- f. onderbemalen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- g. opplanten, rooien bomen, planten bomen, omzetten van grasland naar bouwland.

#### *10.6.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in artikel 10.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de realisering van openbare infrastructurele voorzieningen, zijnde wegen, fiets- en voetpaden.

#### *10.6.3 Toelaatbaarheid*

De in artikel 10.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke structuur, functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. het werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis betreft;
- c. de werken of werkzaamheden hydrologisch neutraal plaatsvinden. Om de aard en omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen, dient advies te worden ingewonnen bij Waterschap de Dommel.

eld)

## **Artikel 11 Leiding - Water**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een transportleiding van drinkwater.

### **11.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3,2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **11.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

### **11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *11.4.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Water' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepgewortelde beplantingen en bomen;
- c. het aanbrengen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### *11.4.2 Uitzondering op verbod*

Het verbod als bedoeld in artikel 11.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend, zoals in artikel 11.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

#### *11.4.3 Toelaatbaarheid*

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 11.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

### **11.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Leiding - Water' geheel of gedeeltelijk te verwijderen of te verplaatsen, indien de transportleiding van drinkwater wordt verplaatst.



eld)

## **Artikel 12 Waarde - Archeologie 1**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

### **12.2 Bouwregels**

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;
- b. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de oppervlakte ten hoogste 10 m<sup>2</sup> bedraagt en de bodemingreep niet dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
- c. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de oppervlakte ten hoogste 10 m<sup>2</sup> bedraagt en de bodemingreep dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
- d. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de bodemingreep niet dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld.

### **12.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 12.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van dit gebouw niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.
- b. Voor zover het oprichten van het in lid 12.2 bedoelde gebouw kan leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorwaarden verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
  2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen, of;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvrager zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- d. Het bepaalde in lid 12.2 is niet van toepassing op:
  1. gebouwen die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
  2. gebouwen die mogen worden gerealiseerd kracht een reeds verleende vergunning.
  3. een gebouw dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 meter.

### **12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *12.4.1 Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pomputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 meter bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen of verschrallen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

#### 12.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 12.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. maximaal 0,40 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 12.4.1 sub a, h, l en m;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 10 m<sup>2</sup>;
- c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd;
- f. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan;
- h. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### 12.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 12.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de in lid 12.4.1 genoemde werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologische resten.
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Voor zover de in lid 12.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een

eld)

deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;

4. indien het bepaalde onder c sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van werkzaamheden.
- d. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

### **12.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

## **Artikel 13 Waarde - Archeologie 2**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

### **13.2 Bouwregels**

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;
- b. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de oppervlakte ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt en de bodemingreep niet dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
- c. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de oppervlakte ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt en de bodemingreep dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
- d. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de bodemingreep niet dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld.

### **13.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 13.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van dit gebouw niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.
- b. Voor zover het oprichten van het in lid 13.2 bedoelde gebouw kan leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorwaarden verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
  2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen, of;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvrager zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- d. Het bepaalde in lid 13.2 is niet van toepassing op:
  1. gebouwen die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
  2. gebouwen die mogen worden gerealiseerd kracht een reeds verleende vergunning.
  3. een gebouw dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 meter.

### **13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *13.4.1 Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;

eld)

- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pomputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 meter bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen of verschrallen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

#### 13.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 13.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. maximaal 0,40 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 13.4.1 sub a, h, l en m;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd;
- f. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan;
- h. mogen worden uitgevoerd kracht een reeds verleende vergunning.

#### 13.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 13.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de in lid 13.4.1 genoemde werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologische resten.
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Voor zover de in lid 13.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;

4. indien het bepaalde onder c sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van werkzaamheden.
- d. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

### **13.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

eld)

## **Artikel 14 Waarde - Archeologie 3**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

### **14.2 Bouwregels**

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;
- b. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de oppervlakte ten hoogste 250 m<sup>2</sup> bedraagt en de bodemingreep niet dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
- c. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de oppervlakte ten hoogste 250 m<sup>2</sup> bedraagt en de bodemingreep dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
- d. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de bodemingreep niet dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld.

### **14.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 14.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van dit gebouw niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.
- b. Voor zover het oprichten van het in lid 14.2 bedoelde gebouw kan leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorwaarden verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
  2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen, of;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvrager zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- d. Het bepaalde in lid 14.2 is niet van toepassing op:
  1. gebouwen die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
  2. gebouwen die mogen worden gerealiseerd kracht een reeds verleende vergunning.
  3. een gebouw dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 meter.

### **14.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *14.4.1 Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;

- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pomputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 meter bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen of verschrallen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

#### 14.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 14.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. maximaal 0,40 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 14.4.1 sub a, h, l en m;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
- c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd;
- f. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan;
- h. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### 14.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 14.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de in lid 14.4.1 genoemde werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologische resten.
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Voor zover de in lid 14.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;



eld)

4. indien het bepaalde onder c sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van werkzaamheden.
- d. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, 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

#### **14.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 15      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.

eld)

## **Artikel 16 Algemene bouwregels**

### **16.1 Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en het gestelde in de regels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, afdaken zonder eigen wanden en andere ondergeschikte bouwonderdelen van gebouwen, uitgezonderd erkers, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

### **16.2 Ondergronds bouwen**

Kelders en parkeergarages zijn, voor zover geheel gesitueerd onder het maaiveld, overal toegestaan waar gebouwen zijn toegestaan.

### **16.3 Bestaande maten**

#### *16.3.1 Afwijkende maten*

In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, het volgende:

- a. indien en voor zover de bestaande maatvoering, afstanden, bebouwingspercentages, en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven maxima, dan wel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum;
- b. indien de bestaande situering afwijkt van deze regels, is ook de bestaande situering toegestaan.

#### *16.3.2 Herbouw*

In geval van herbouw is 16.3.1 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

## **Artikel 17 Algemene gebruiksregels**

### **17.1 Algemeen gebruiksverbod**

Het is verboden de in dit bestemmingsplan bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.

### **17.2 Strijdig gebruik**

Als gebruik in strijd met de bestemming wordt in dit bestemmingsplan in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik of laten gebruiken van gronden en opstallen als of ten behoeve van een seksinrichting dan wel ten behoeve van (raam)prostitutie;
- b. het gebruik of laten gebruiken van opstallen ten behoeve van coffeeshops;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden:
  - als stand- of ligplaats van onderkomens;
  - als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;

een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

### **17.3 Vogelbeperingengebied**

#### *17.3.1 Algemeen*

Ter bescherming van het vogelbeperingengebied van de luchthaven Eindhoven is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

- a. oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare;
- b. natuurbeschermingsgebieden en vogelbeschermingsgebieden;
- c. vishouderijen met extramurale bassins;
- d. extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal;
- e. afvalwaterzuiveringsinstallaties.

#### *17.3.2 Afwijken van de gebruiksregels*

Indien de betreffende bestemming het toelaat kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.3.1 indien de belangen van de luchthaven Eindhoven niet onevenredig worden geschaad. Hierover dient overleg plaats te vinden met de daarvoor bevoegde instanties. Ter voorbereiding van dat overleg dient in ieder geval een fauna-effectenstudie plaats te vinden, waarin is onderzocht of er al of niet sprake is van een toename in het risico op vogelaanvaringen voor het luchtverkeer van en naar de luchthaven vanwege de ontwikkeling. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden.

eld)

## Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

### 18.1 Luchtvaartverkeerzone - Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS)

#### 18.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS (Inner Horizontal en Conical Surface)' geldt dat die gronden -naast de andere aangewezen bestemming(en)- primair bestemd zijn als obstakelvrij (start- en landings)vlak ter waarborging van de vliegveiligheid.

#### 18.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS' geldt in aanvulling op hetgeen elders in deze planregels is bepaald dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan 65 meter boven NAP.

### 18.2 Luchtvaartverkeerzone - ILS

#### 18.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS' geldt dat die gronden (naast de andere aangewezen bestemming(en)) primair bestemd zijn als invliegroute van het vliegverkeer en het daarbij behorende verstoringsvlak van het Instrument Landing System (ILS) ter waarborging van de vliegveiligheid.

#### 18.2.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in artikel 18.2.1 mag de bouwhoogte zoals deze voor de desbetreffende gronden is aangegeven op de in bijlage 5 opgenomen kaart 'Hoogtebeperkingen Vliegbasis Eindhoven' niet wordt overschreden.

#### 18.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.2.2 en een hogere bouwhoogte toestaan, mits de werking van het Instrument Landing System niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed en voorafgaand aan het verlenen van de vergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van het Instrumental Landing System (ILS).

#### 18.2.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

##### a Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting indien deze bij volwassenheid hoger zijn dan de maximale toegestane bouwhoogtes;
- b. het ophogen van gronden.

##### b Uitzonderingen

Het onder a vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

##### c Toelaatbaarheid

De in a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de werking van het Instrumental Landing System (ILS) niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed en voorafgaand aan het verlenen van de vergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van het Instrumental Landing System (ILS).

## **Artikel 19 Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan (tenzij op grond van de regels in dit bestemmingsplan reeds is afgeweken) met een omgevingsvergunning afwijken van de regels in het plan voor:

het bouwen van antenne-installaties tot een bouwhoogte van maximaal 40 meter, met inachtneming van artikel 18.1;

- d. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- e. het afwijken van de gestelde maximale goot- en bouwhoogte van een gebouw;
- f. het toestaan van kleinschalige windenergievoorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 6 meter op gebouwen met een goothoogte van minimaal 12 meter;
- g. het toestaan van dichte erfafscheidingen tot een maximale bouwhoogte van 3 meter ten behoeve van geluidsreducering;

met inachtneming van de volgende regels:

1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
3. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;
4. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

eld)

## **Artikel 20 Overige regels**

### **20.1 Parkeren**

- a. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
- b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aan de hand van de Parkeernormennota Veldhoven 2021 bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Indien tijdens de planperiode nieuw parkeerbeleid wordt vastgesteld, wordt aan de hand van dit nieuwe beleid bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

### **20.2 Afwijken**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20.1 indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit en/of
- b. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 21 Overgangsrecht**

#### **21.1 Overgangsrecht bouwwerken**

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder 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.

#### **21.2 Overgangsrecht gebruik**

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde 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 in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde 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.



eld)

## **Artikel 22 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Zilverackers, Kransackerdorp'.

bestemmingsplan "Zilverackers, Kransackerdorp" (vastgesteld)

eld)

## **Bijlagen bij regels**

## Bijlage 1 Lijst aan-huis-verbonden bedrijven

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
581	Uitgeverijen (kantoren)	1
1814	Grafische afwerking	1
182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
9524	Meubelstoffeerderijen	1
461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
50,51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
5229	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
791	Reisorganisaties	1
61	Telecommunicatiebedrijven	1
64, 65	Banken, verzekeringsbedrijf/ kantoor	1
41, 68	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
62	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
9302	Schoonheidsspecialist op afspraak / schoonheidssalon	1
9602	Kappersbedrijf/ kapper op afspraak	1
8891	Kinderopvang tot maximaal 6 kinderen	1
9609	Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	1

eld)

## **Bijlage 2 Lijst aan-huis-verbonden beroepen**

1. advocaat
2. accountant-administratieconsulent
3. acupuncturist
4. alternatieve genezer
5. bouwkundig architect
6. consulent
7. dierenarts (kleine huisdieren)
8. fysiotherapeut
9. gerechtsdeurwaarder
10. grafisch ontwerper/ webdesigner
11. huidtherapeut
12. huisarts
13. interieurarchitect
14. juridisch adviseur
15. kunstschilder/kunstenaar
16. logopedist
17. makelaar
18. medisch specialist
19. notaris
20. oefentherapeut Cesar/Mensendieck
21. organisatieadviseur
22. orthopedagoog
23. psycholoog
24. raadgevend adviseur
25. redacteur
26. registeraccountant
27. stedenbouwkundige
28. tandarts
29. (al dan niet beëdigd) tolk-vertaler
30. tuin- en landschapsarchitect
31. verloskundigenpraktijk

## **Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten**

Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES								
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT					
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW															
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:															
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1							
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1							
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1							
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1							
02	02	-																
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW															
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1							
05	03	-																
10	08	-																
10	08	-	TURFWINNING															
15	10, 11	-																
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN															
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:															
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1							
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1							
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1							
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1							
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:															
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1							
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken:															
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1							
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:															
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:															
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:															
1543	1042	0	Margarinefabrieken:															
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:															
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1							
1561	1061	0	Meelfabrieken:															
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:															
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:															
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:															
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1							
1583	1081	0	Suikerfabrieken:															
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:															
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1							
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1							
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2							
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:															
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:															
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:															
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1							
16	12	-																
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL															
172	132	0	Weven van textiel:															
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B						
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1							
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2							
18	14	-																
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT															
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1							
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2							
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L					
19	19	-																

Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)											
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2			
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1			
20		-												
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.											
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:											
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1			
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1			
21	17	-												
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN											
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:											
2112	1712	1	- p.c. < 3 Vu	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2			
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:											
22	58	-												
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B		
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1			
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B		
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B		
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
23	19	-												
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN											
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:											
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B		
25	22	-												
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF											
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingbedrijven:											
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1			
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:											
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1			
26	23	-												
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN											
261	231	0	Glasfabrieken:											
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1			
262, 263	232, 234	0	Aardewerfabrieken:											
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1			
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2			
28	25	-												
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)											
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen											
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1			
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:											
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B		
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlakbehandelingsbedrijven:											
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B		
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:											
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B		
29	27, 28, 33	-												
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS											
30	26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
31	26, 27, 33	-												



Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.											
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
32	26, 33	-												
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.											
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B		
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B		
33	26, 32, 33	-												
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN											
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1			
34	29	-												
36	31	-												
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1			
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B		
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2			
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2			
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2			
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1			
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2			
37	38	-												
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING											
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:											
40	35	-												
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER											
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)											
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:											
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:											
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B		
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B		
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:											
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1			
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1			
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:											
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
40	35	F0	windmolens:											
41	36	-												
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER											
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:											
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2			
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:											
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
45	41, 42, 43	-												
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID											
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B		
50	45, 47	-												
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B		
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1			
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L	
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1			
51	46	-												
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2			
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1			
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1			

Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoeliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:										
5152.1	46721	0	Grth in metaalartsen:										
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-stuuzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
80	85	-											
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzamelpots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	

Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:										
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	96011	B	Tapjtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:										

## **Bijlage 4 Beschikking hogere grenswaarden**

## WET GELUIDHINDER

beschikking

### **Aanleiding**

De gemeente Veldhoven heeft het bestemmingsplan "Zilverackers" in uitvoering genomen. Binnen dit plan worden een aantal nieuwe woongebieden ontwikkeld. Enkele van deze woongebieden liggen binnen de zones van de wegen Zilverbaan en Sondervick. Deze wegen hebben een toegestane snelheid van 50 km/uur en zijn daarmee wettelijk gezoneerd.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai wordt hier overschreden. Door Econsultancy is onderzocht op welk deel van deze geplande woongebieden sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (akoestisch rapport nummer 9144.004, versie D7, d.d. 1 maart 2021). Uit het onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarden worden overschreden bij locaties aan de Zilverbaan (zuid) en Sondervick.

De invulling van de geplande woongebieden is op hoofdlijnen bekend en het bestemmingsplan blijft globaal van opzet voor wat betreft deze woongebieden. Hierdoor wordt een maximale flexibiliteit geboden voor een nadere invulling van de woonbestemmingen, welke op een later tijdstip nader dient te worden uitgewerkt.

### **Overwegingen**

Voor de woongebieden geldt ingevolge artikel 82 van de Wet geluidhinder een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Artikel 83 biedt de mogelijkheid om een hogere grenswaarde vast te stellen tot een waarde van maximaal 53 dB in buitenstedelijk gebied en 63 dB in stedelijk gebied. In de huidige situatie liggen veel geplande woongebieden nog in buitenstedelijk gebied. Het voornemen bestaat echter om de komgrens op te schuiven tot aan de Zilverbaan. Het woongebied aan de Zilverbaan, bij de Koppelenweg, blijft dan buitenstedelijk gebied met een maximaal toelaatbare ontheffingswaarde van 53 dB en het woongebied aan Sondervick blijft binnenstedelijk gebied met een maximaal toelaatbare ontheffingswaarde van 63 dB.

Omdat de indeling van de woongebieden nog niet vastligt, zijn in het akoestische onderzoek op de geluidbelaste gebieden contourlijnen weergegeven met de daarbij horende geluidsbelasting (exclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder). Bij nadere invulling van het plan kan dan beoordeeld worden hoe hoog de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer maximaal bedraagt op de gevels. Aan de hand daarvan kan dan bepaald worden welke stappen moeten worden gevolgd om tot een goed woon- en leefklimaat binnen de woningen te komen.

### **Resultaten**

In het akoestische rapport van Econsultancy, nummer 9144.004, versie D7, d.d. 1 maart 2021, zijn de geluidsbelastingen beoordeeld ten gevolge van wegverkeer ter plaatse van een aantal reeds bestaande woningen en een aantal geplande woongebieden. Uit de resultaten volgt dat bij de bestaande woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, inclusief aftrek, niet wordt overschreden. Bij

de woongebieden aan Antwerpsebaan, Roskam en Kransackerweg zal de toekomstige toegestane snelheid 30 km/uur bedragen. Deze wegen zijn dan niet meer gezoneerd. Er kunnen of hoeven bij bovengenoemde locaties dan ook geen hogere waarden vastgesteld te worden.

Het woongebied aan de Zilverbaan (zuid) blijft in de toekomst buitenstedelijk gebied. Hiervoor geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB inclusief aftrek (of 53 dB exclusief aftrek) en een maximale ontheffingswaarde van 53 dB inclusief aftrek (of 58 dB exclusief aftrek). De toegestane snelheid is lager dan 70 km/uur, zodat de aftrek 5 dB bedraagt. Er wordt hier rekening gehouden met woongebouwen met 3 verblijfslagen boven maaiveld.

In figuren 4.1 tot en met 4.5 van het akoestische rapport (de figuren die betrekking hebben op de Zilverbaan) worden de geluidcontouren zonder aftrek weergegeven. De 53 dB-contour in deze figuren (lichtblauwe lijn) geldt dan ook als de grens van de voorkeursgrenswaarde. Deze overlapt voor een groot deel het woongebied. De 58 dB-contour in deze figuren (gele lijn) geldt dan als de grens voor de maximaal toelaatbare ontheffingswaarde. Deze ligt ook voor een gedeelte binnen het geplande woongebied. Voor woningen, die ten oosten van deze gele lijn worden gerealiseerd, kunnen geen hogere waarden vastgesteld worden.

Het woongebied aan Sondervick ligt in binnenstedelijk gebied. Hiervoor geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB inclusief aftrek (of 53 dB exclusief aftrek) en een maximale ontheffingswaarde van 63 dB inclusief aftrek (of 68 dB exclusief aftrek). De toegestane snelheid is lager dan 70 km/uur, zodat de aftrek 5 dB bedraagt. Er wordt hier rekening gehouden met woongebouwen met 5 verblijfslagen boven maaiveld. Op een hoogte van 1,5 meter+mv (begane grond niveau) is er geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde in het woongebied. Op grotere beoordelingshoogten wel.

In figuren 4.4 tot en met 4.7 van het akoestische rapport (de figuren die betrekking hebben op Sondervick) worden de geluidcontouren zonder aftrek weergegeven. De 53 dB-contour in deze figuren (lichtblauwe lijn) geldt dan ook als de grens van de voorkeursgrenswaarde. Deze overlapt voor een klein deel het woongebied. De 68 dB-contour in deze figuren geldt dan als de grens voor de maximaal toelaatbare ontheffingswaarde. Deze waarde wordt niet gehaald binnen het woongebied.

### **Maatregelen en eisen**

De gemeente Veldhoven hanteert als geluidbeleid het 'Ontheffingenbeleid wet geluidhinder' d.d. 10 februari 1998 van de provincie Noord-Brabant. In dit beleid is aangegeven dat een woning met een geluidbelasting van meer dan 53 dB moet beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte.

Maatregelen ter bestrijding van het wegverkeerslawaai aan de bron door beperking van de verkeersintensiteit of andere verkeersmaatregelen bieden, gegeven de aard en de functie van de wegen, geen mogelijkheden tot vermindering van de geluidbelasting op de gevels van de op te richten woongebouwen. Het toepassen van een stiller wegdek is niet doelmatig en ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard. Maatregelen in de overdracht ter beperking van het verkeerslawaai is ter plaatse van het plangebied om stedenbouwkundige en landschappelijke redenen niet gewenst.

## **Conclusie**

De geplande woongebieden zijn nog niet op detail ingevuld. Er kan bij concrete plannen rekening gehouden worden met de eisen van het geluidbeleid van de gemeente Veldhoven met betrekking tot hogere waarden. Een woning dient in ieder geval over één geluidluwe gevel te beschikken. Deze eis zal worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Er wordt wel toegestaan te bouwen in het gebied waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. De gevels, waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, dienen dan als dove gevel uitgevoerd te worden en de woning dient ook dan over ten minste één geluidluwe gevel te beschikken.

Aan de hand van de geluidcontouren in figuren 4.1 tot en met 4.5 met betrekking tot de Zilverbaan en figuren 4.4 tot en met 4.7 met betrekking tot Sondervick in het akoestische rapport kan bepaald worden of bij een concreet plan alsnog de gevelbelasting opnieuw bepaald moet worden of niet.

Gelet op bovenstaande kunnen voor de geplande woongebieden aan de Zilverbaan en Sondervick hogere waarden worden toegestaan, conform de contourlijnen in figuren 4.1 tot en met 4.5 (Zilverbaan) en 4.4 tot en met 4.7 (Sondervick) in het akoestische rapport van Econsultancy, nummer 9144.004, versie D7, d.d. 1 maart 2021. De hogere waarde betreft dan de waarde van de geluidbelasting van de betreffende contourlijn, waar een gevel van een woning wordt gerealiseerd, minus de aftrek van 5 dB.

## **Ter inzage legging**

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp hogere waarde besluit heeft van 21 augustus 2020 tot en met 1 oktober 2020 ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn er geen zienswijzen ingekomen op het ontwerp hogere waarde besluit. Het definitieve besluit is derhalve ongewijzigd vastgesteld.

## **B E S L U I T**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Veldhoven besluiten, gelet op de Wet geluidhinder, het Ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure Wet geluidhinder en het Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï "Zilverackers te Veldhoven" met nummer 9144.004, versie D7, d.d. 1 maart 2021 van Econsultancy:

1. De volgende hogere grenswaarden vast te stellen

ten gevolge van de Zilverbaan:

Afhankelijk van de locatie van een woongebouw in het woongebied aan de Zilverbaan de bijbehorende waarde van de geluidcontour minus aftrek van 5 dB in figuren 4.1 , 4.2 , 4.3 , 4.4 en 4.5 van het Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï "Zilverackers, Kransackerdorp te Veldhoven" met nummer 9144.004, versie D7, d.d. 1 maart 2021 van Econsultancy.

De vast te stellen hogere waarde bedraagt ten minste 49 dB (inclusief aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wet geluidhinder) en mag maximaal 53 dB (inclusief aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wet geluidhinder) bedragen.

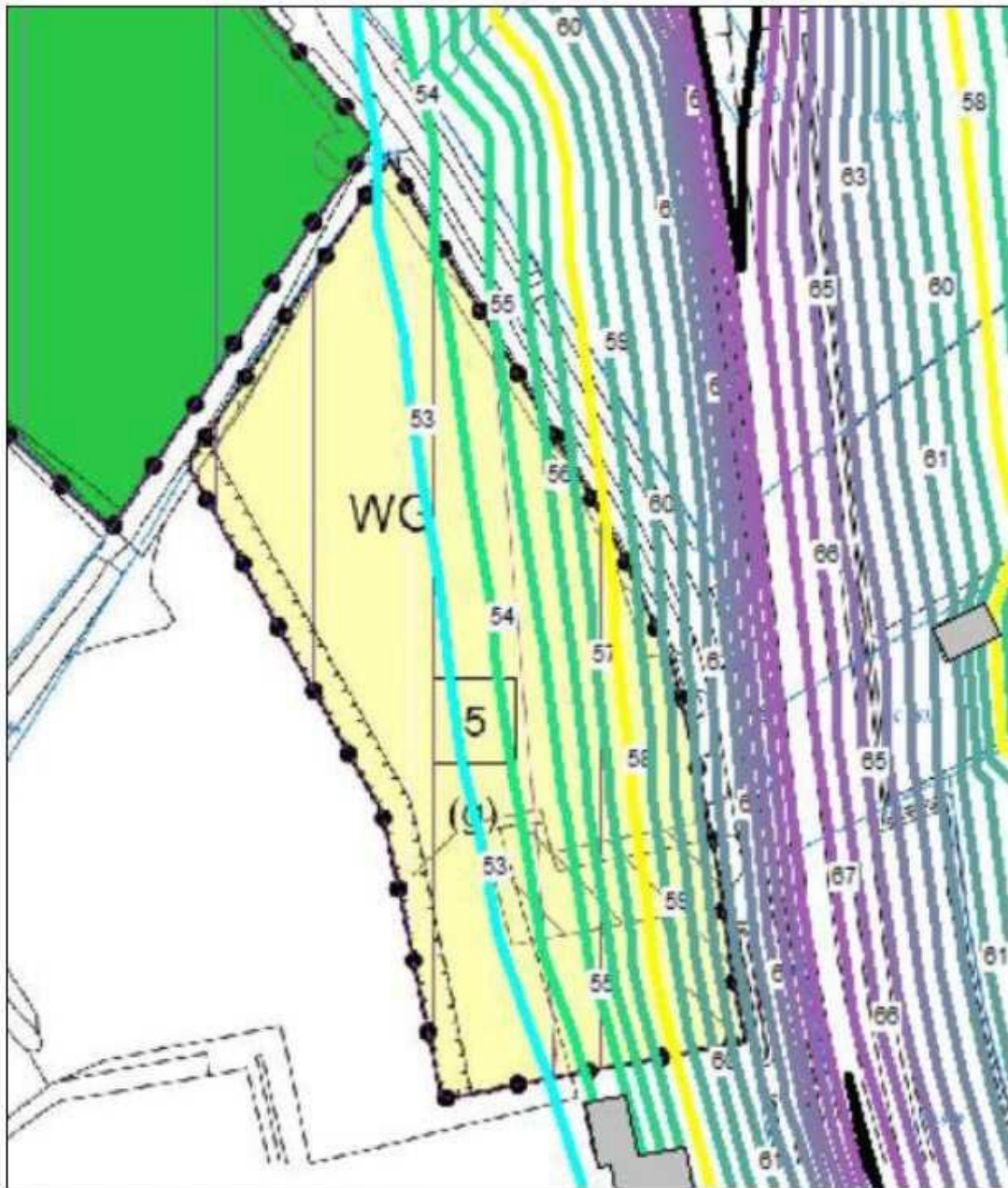
ten gevolge van de Sondervick:

Afhankelijk van de locatie van een woongebouw in het woongebied aan de Sondervick de bijbehorende waarde van de geluidcontour minus aftrek van 5 dB in figuren 4.4 , 4.5 , 4.6 en 4.7 van het Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï "Zilverackers, Kransackerdorp te Veldhoven" met nummer 9144.004, versie D7, d.d. 1 maart 2021 van Econsultancy.

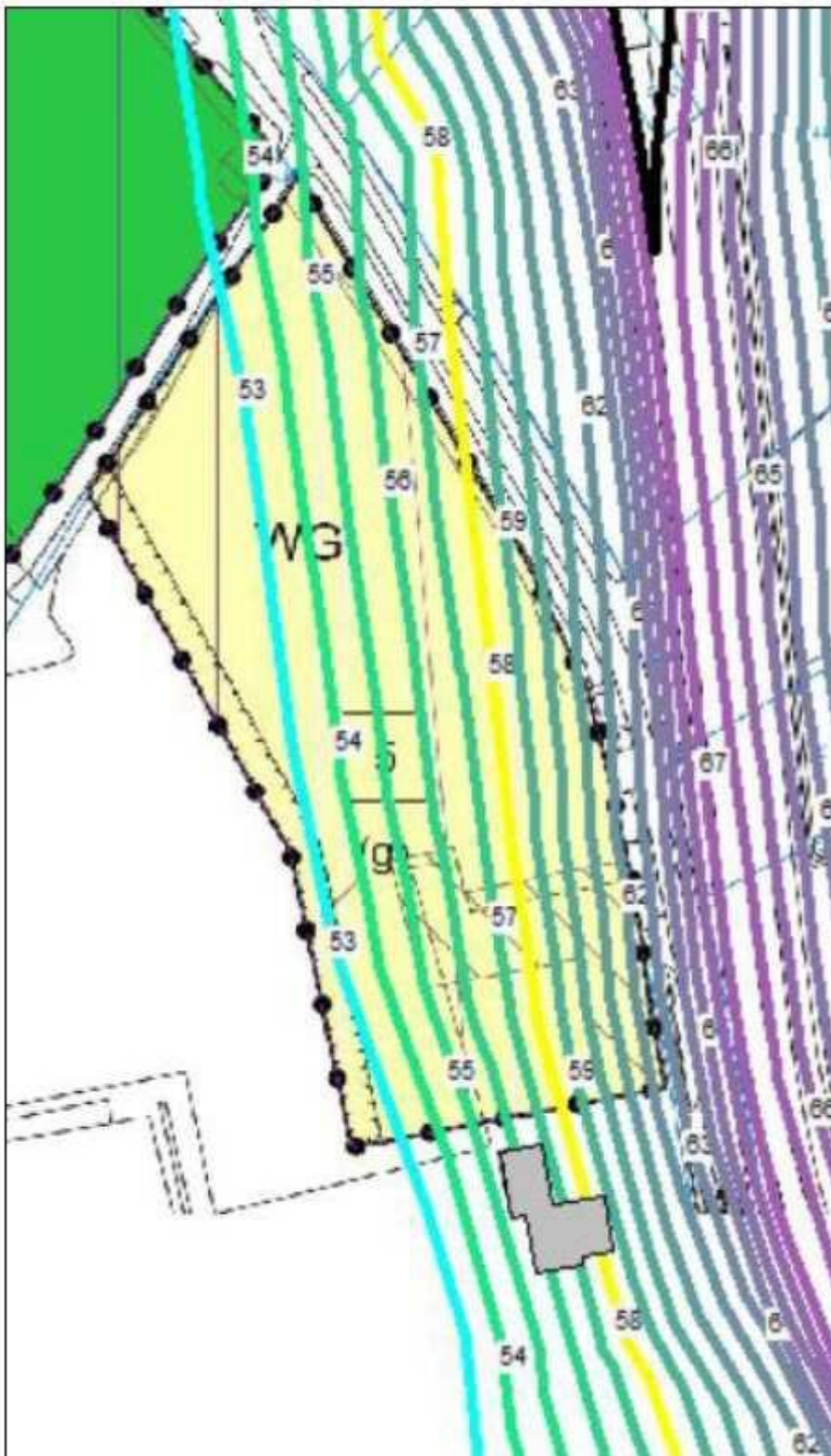
De vast te stellen hogere waarde bedraagt ten minste 49 dB (inclusief aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wet geluidhinder) en mag maximaal 63 dB (inclusief aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wet geluidhinder) bedragen.



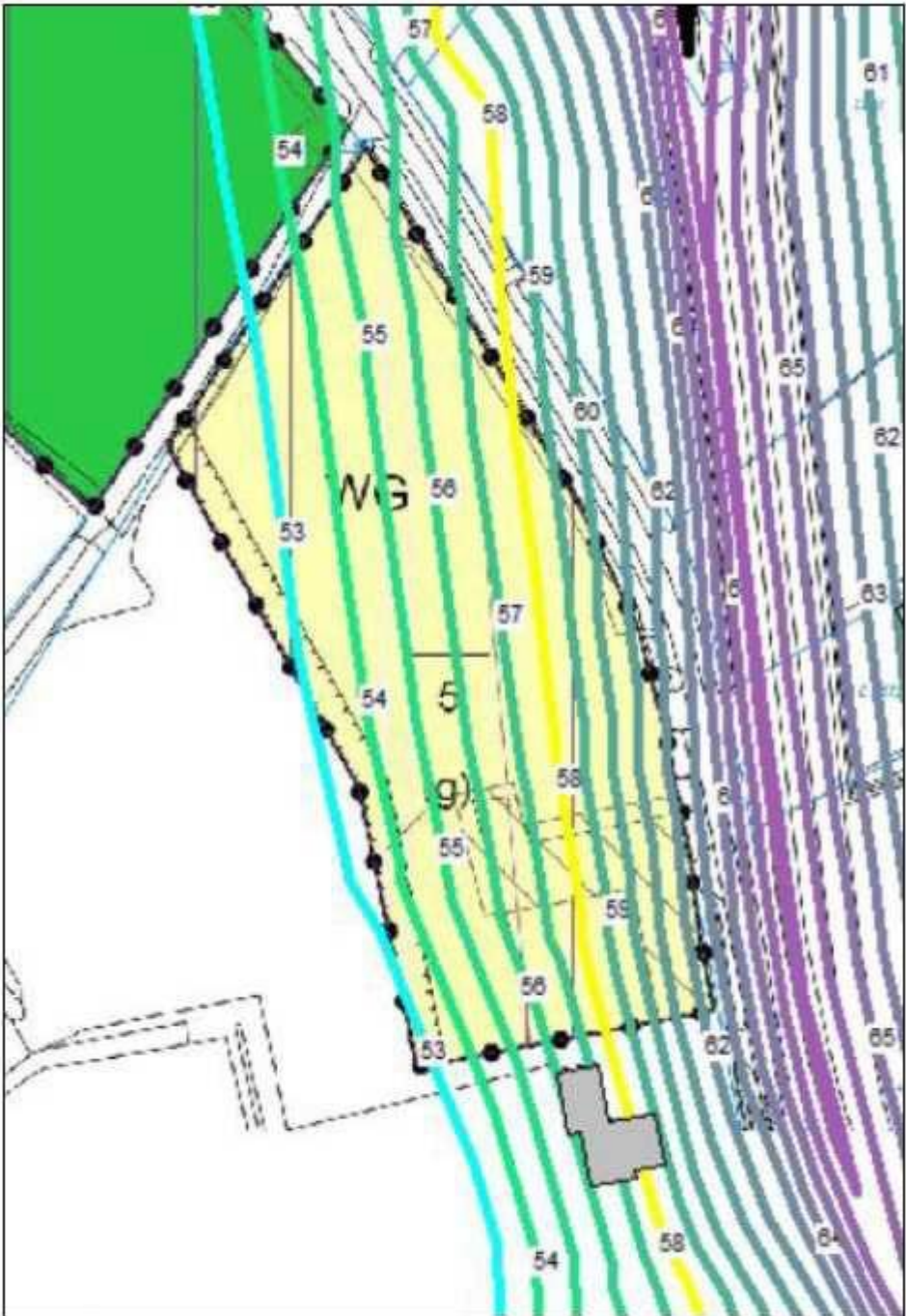
De locatie van de contourlijnen is in onderstaande figuur weergegeven.



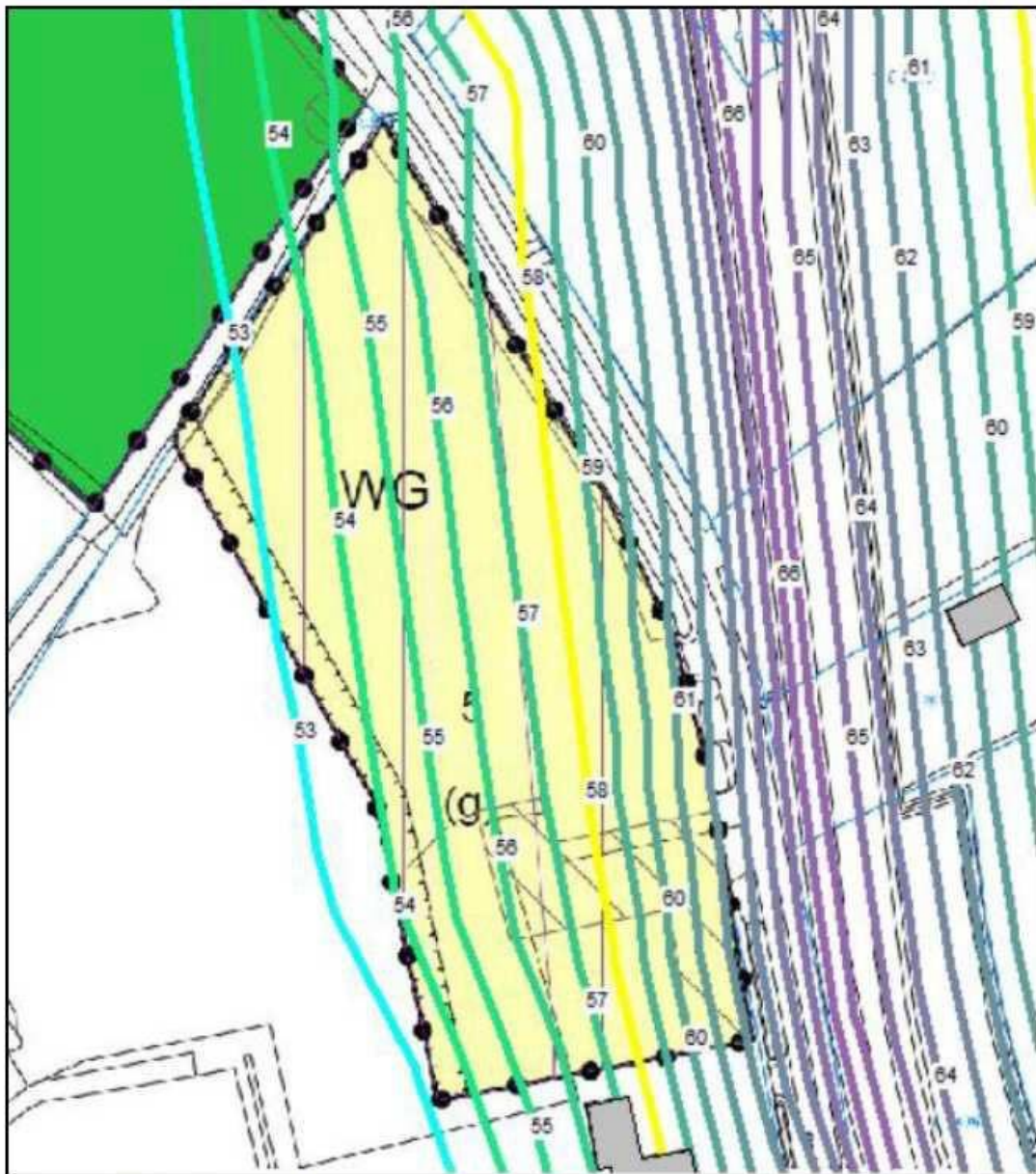
Figuur 4.1 Zilverbaan 1,5 meter contour.



Figuur 4.2 Zilverbaan 4,5 meter contour.



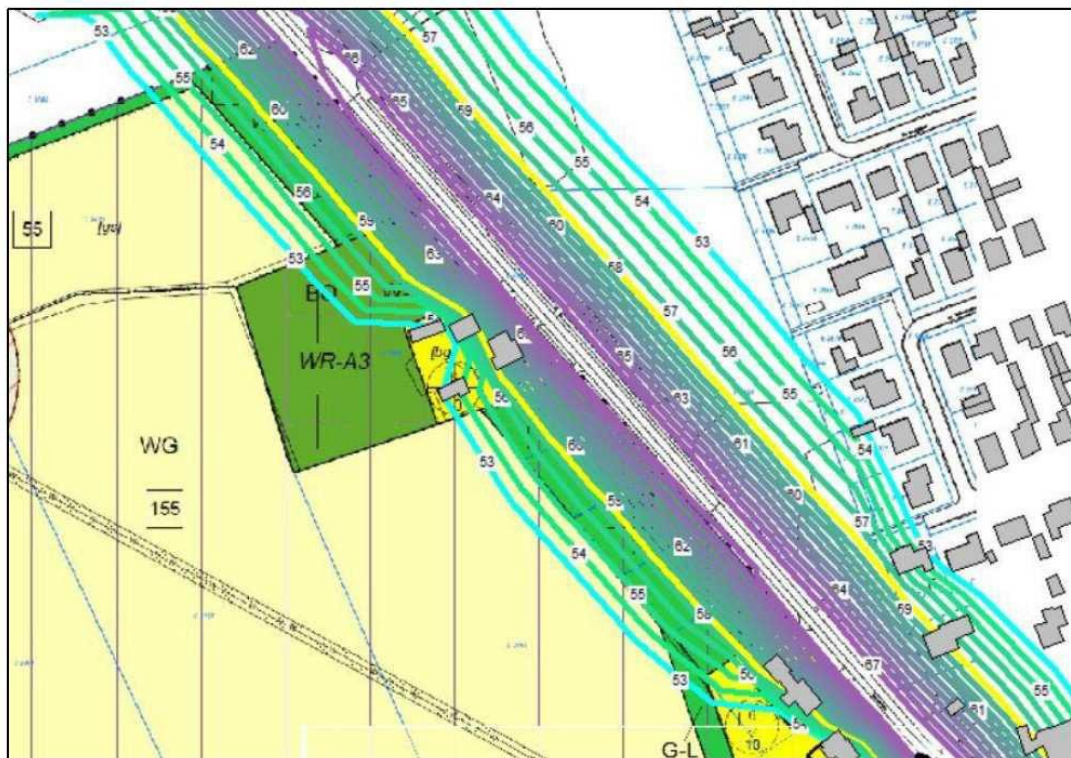
Figuur 4.3 Zilverbaan 7,5 meter contour.



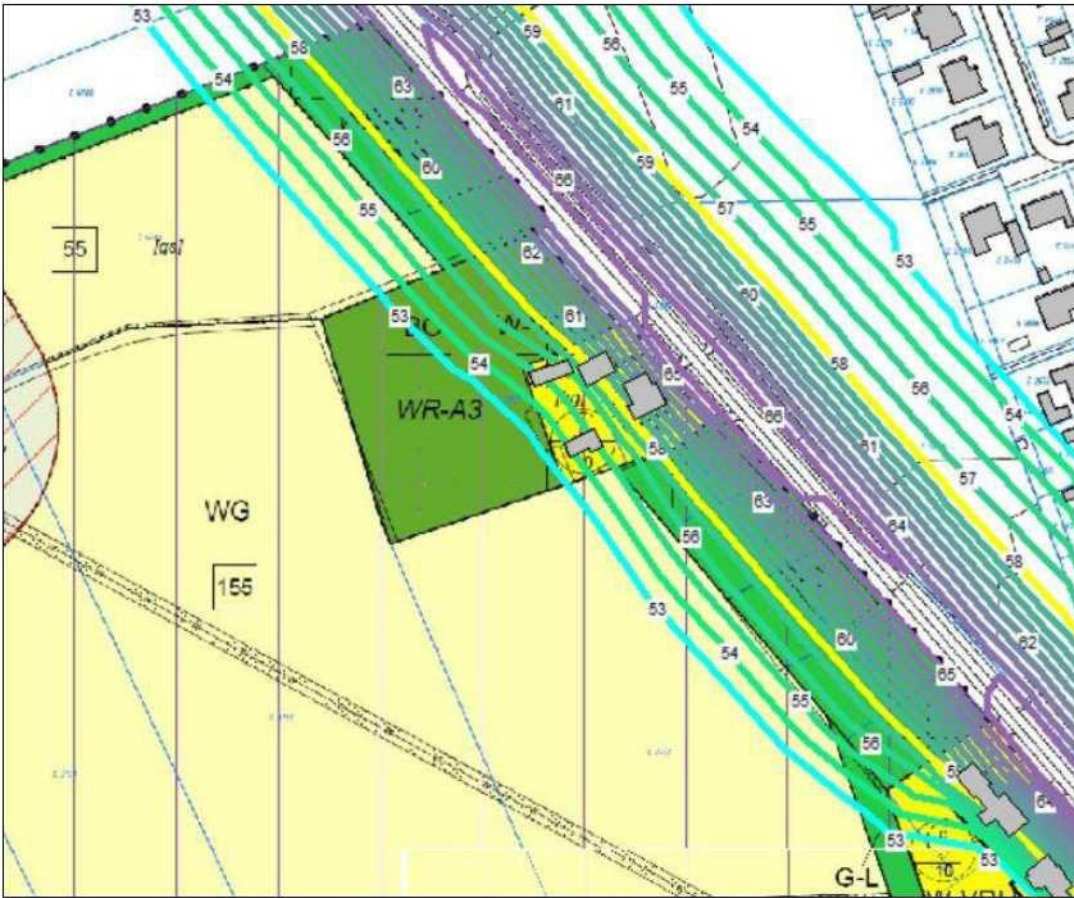
Figuur 4.4 Zilverbaan 10,5 meter contour.



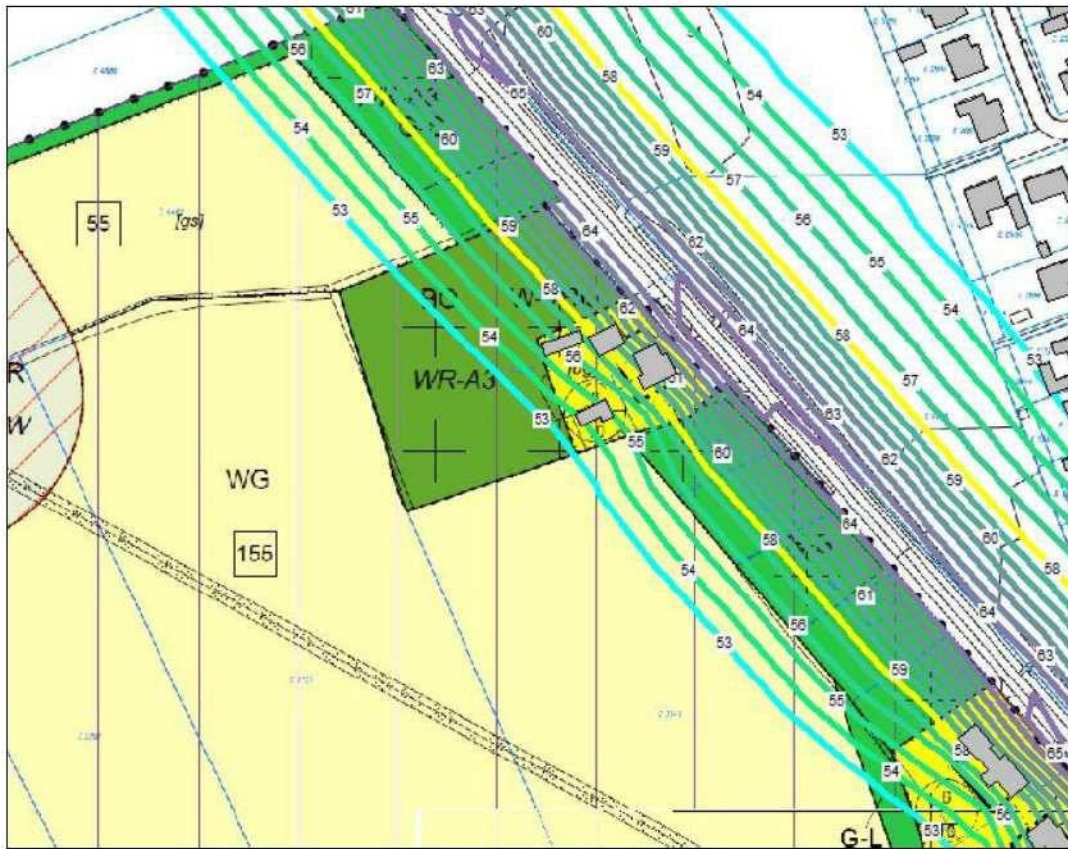
Figuur 4.5 Zilverbaan 13,5 meter contour.



Figuur 4.4 Sondervick 4,5 meter contour.

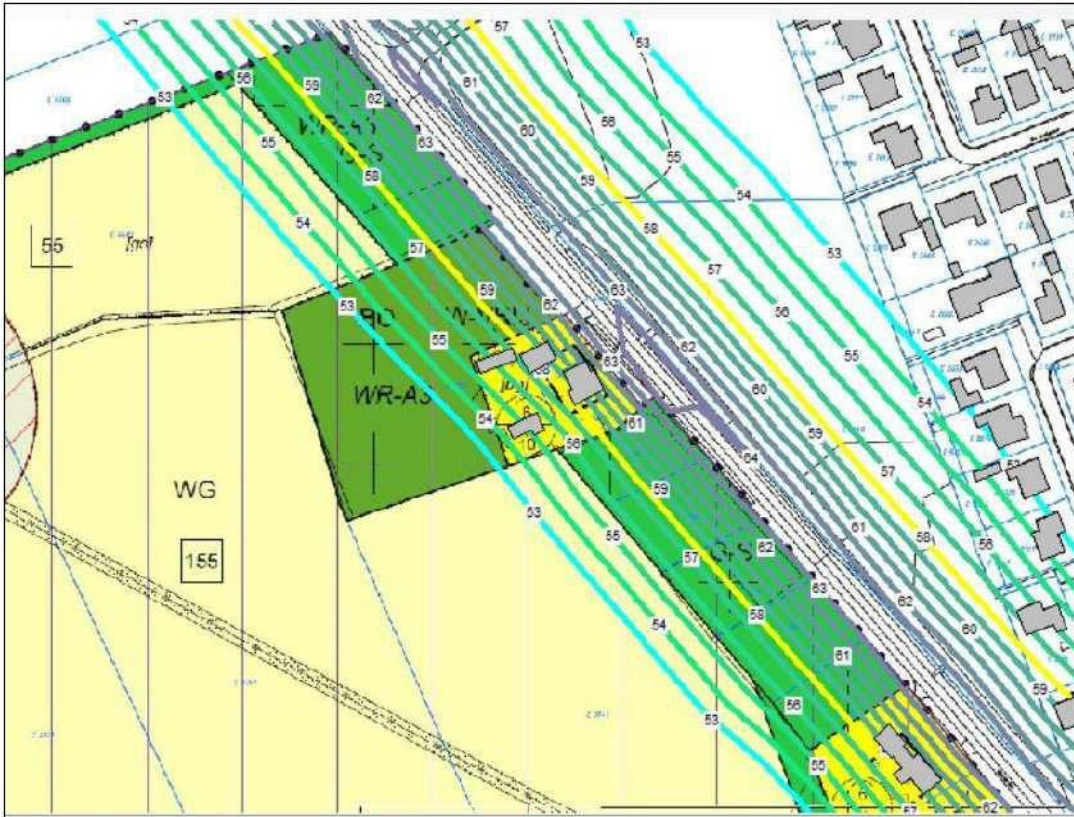


Figuur 4.5 Sondervick 7,5 meter contour.




Figuur 4.6 Sondervick 10,5 meter contour.



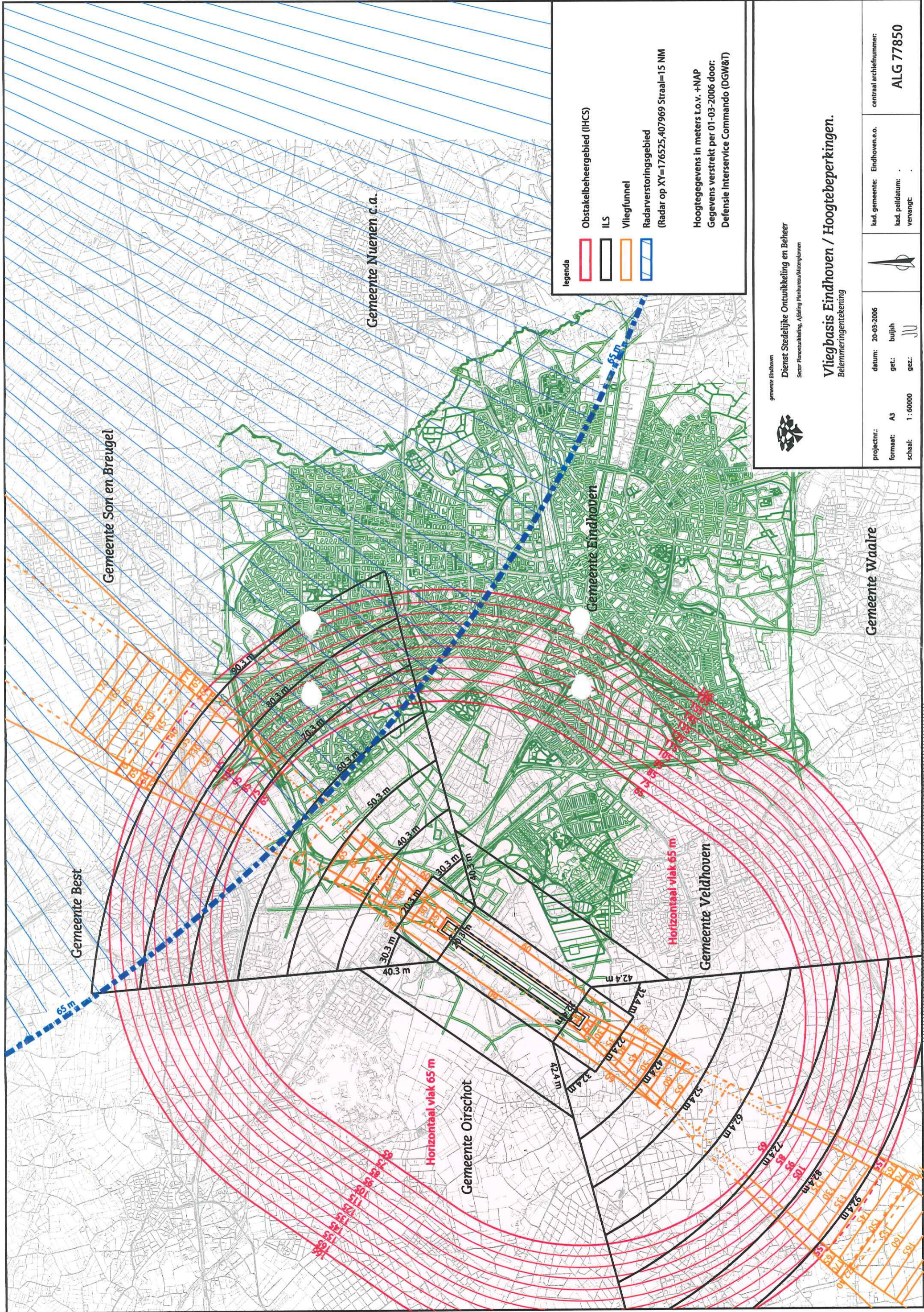


Figuur 4.7 Sondervick 13,5 meter contour.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VELDHOVEN,  
Namens deze,

  
Menno Diemel  
coördinator afdeling Mens en Omgeving

## **Bijlage 5 Hoogtebeperkingen Vliegbasis Eindhoven**



**legenda**

- Obstatelbeheergebied (IHCS)
- ILS
- Vliegfunnel
- Radarverstoringsgebied

(Radar op XY=176525,407969 Straal=15 NM)

Hoogtegegevens in meters t.o.v. +NAP  
 Gegevens verstrekt per 01-03-2006 door:  
 Defensie Interservice Commando (DGW&I)

gemeente Eindhoven  
 Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer  
 Sector Planontwikkeling, Afdeling Planbureau/Alternatieven

**Vliegbasis Eindhoven / Hoogtebeperkingen.**  
 Belemmeringstekening

projectnr.: A3	datum: 20-03-2006	centraal archiefnummer: ALG 77850
formaat: A3	get.: buijsh	kad. gemeente: Eindhoven.e.o.
schaal: 1:60000	gez.: JU	kad. peil datum: .
		vervangt: .



## **Bijlage 6 Erfbeplantingsplan bestaande bomen**



Eik

Eik ø400

Berk ø250

Eik ø350

Berk ø250

305

Berk ø350

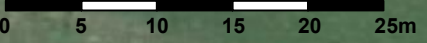
310

Berk ø350

Eik

Acacia ø600

Acacia ø700



## **Bijlage 7   Landschapsplan Zilverackers**

# Landschapsplan Zilverackers

Robuust raamwerk voor een kleinschalig coulissenlandschap



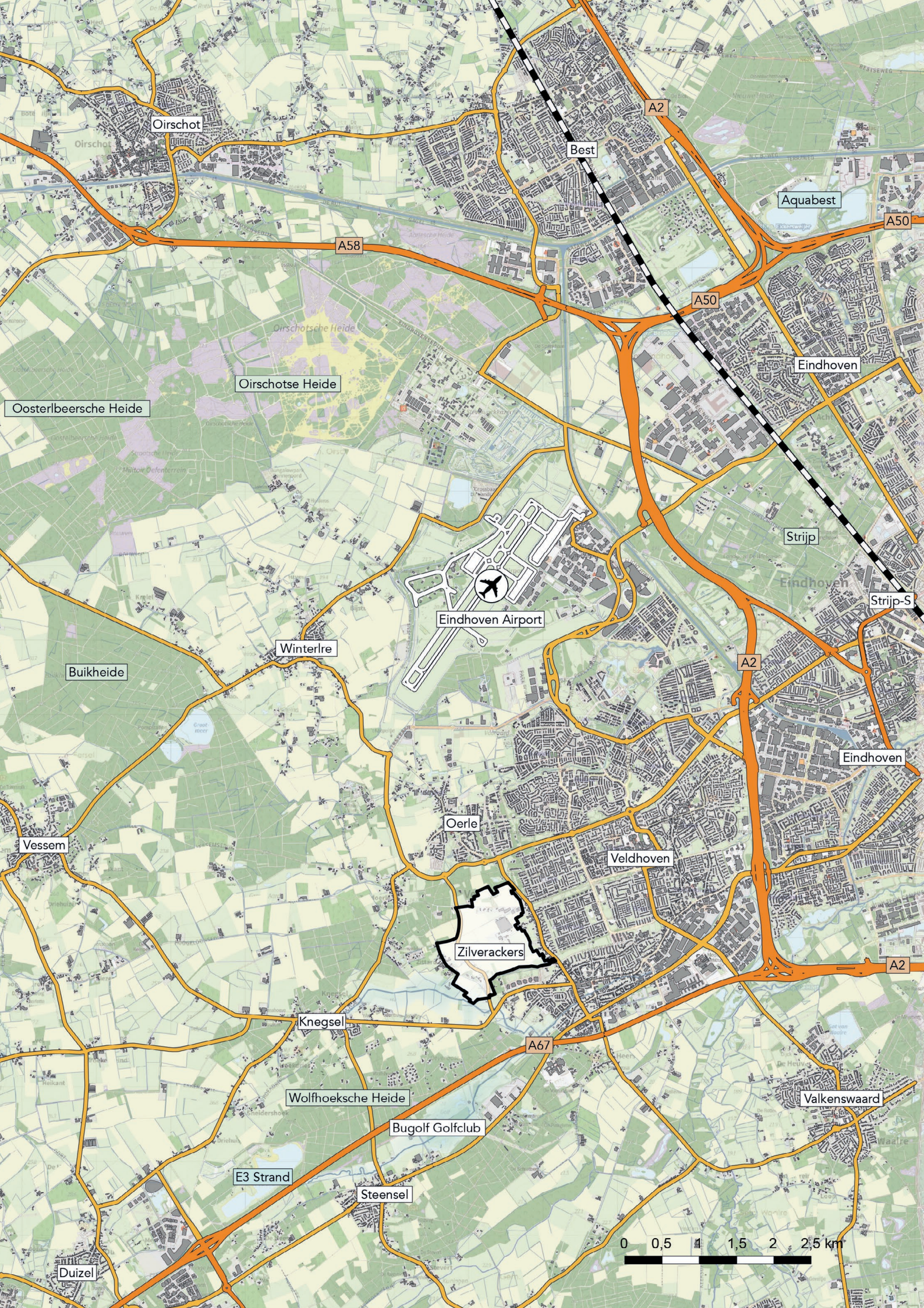


Kantoorgebouw De Enk  
Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem  
[www.land-id.nl](http://www.land-id.nl)  
Mail: [info@land-id.nl](mailto:info@land-id.nl)



# Inhoudsopgave

1	Inleiding: hoe krijgen we een robuust en landelijk landschap rondom de ontwikkelgebieden?	5
2	Analyse van het landschap: inspiratie uit het verleden en kansen voor de toekomst	13
3	Visie op Zilverackers: robuust raamwerk voor een kleinschalig coulissenlandschap	27
4	Landschapsplan: van landschappelijke bouwstenen tot landschapsplan	33
5	Groen binnenwerk: inspiratie voor het groen in de gehuchten	53
6	Realisatiestrategie: van landschapsplan tot werkelijkheid	61
A	Bijlage: doorsnedes van het robuuste raamwerk	67



Oirschot

Best

Aquabest

A58

A50

Eindhoven

Oirschotse Heide

Oosterlbeersche Heide

Strip

Strip-S

Eindhoven Airport

Winterlre

Buikheide

Eindhoven

Vessem

Oerle

Veldhoven

Zilverackers

Knegsel

A67

Wolfhoeksche Heide

Bugolf Golfclub

Valkenswaard

E3 Strand

Steensel

0 0,5 1 1,5 2 2,5 km

Duizel

# 1

## Inleiding

*Hoe krijgen we een robuust en landelijk landschap rondom de ontwikkelgebieden?*

Ten westen van Veldhoven is een nieuw woongebied in ontwikkeling, een landelijk gebied met ruimte voor initiatief en innovatieve woonmilieus. In dit gebied, Zilverackers genaamd, zal het dorp Huysackers met daaromheen een krans van gehuchten worden gebouwd. Tegelijkertijd zal het landschap hervormd worden, naar een robuust landschappelijk raamwerk dat de nieuwe bebouwing zal omsluiten en bestaande landschappelijke waarden zal versterken.

### 1.1 Context en plangebied

Het gebied Zilverackers ligt ten westen van Veldhoven, nabij Eindhoven en ligt op de overgang van stad naar landelijk gebied. Er liggen diverse natuurgebieden in de omgeving en in het plangebied, waaronder de Zandoerlese Bossen.

Voorliggend rapport beschrijft de visie op het robuuste raamwerk van Zilverackers en de uitwerking hiervan in het landschapsplan. Voor dit landschapsplan is het plangebied van Zilverackers aangehouden, zoals deze in de ontwikkelvisie voor Zilverackers (2018) is gehanteerd. Daarmee grenst het plangebied in het oosten tot aan de groene vingers van Veldhoven, gedeeltelijk tot aan de beek de Poelenloop in het zuidwesten, tot aan de Zandoerlese Bossen in het noorden en de campus in het zuiden.



*Luchtfoto van Zilverackers, met onderin Veldhoven en in de verte het beekdal van de Poelenloop.*



Topografische kaart van augustus 2020 van het plangebied (Opentopo).

Het plangebied is volop in ontwikkeling. Op de topografische kaart hierboven is de situatie omstreeks augustus 2020 in het plangebied te zien. Op het moment dat dit landschapsplan in ontwikkeling is, wordt het dorp Huysackers gebouwd. Op de kaart hierboven is het dorp dan ook nog maar gedeeltelijk ingetekend. In de volgende paragraaf worden de huidige plannen voor het gebied kort toegelicht.

## 1.2 Voorafgaand aan dit landschapsplan

De ideeën voor ontwikkeling van Zilverackers stammen uit het masterplan voor Veldhoven West uit 2007 en het groenstructuurprogramma Zilverackers uit 2009. In deze plannen werden drie Kempendorpen in het gebied van Zilverackers ontwikkeld, namelijk Schootackers, Huysackers en Bosackers. De groenstructuur bij deze drie Kempendorpen had de hoofdindeling bossen, dorpsweiden en natuurlijk beekdal. Vanwege de crisis zijn deze plannen jarenlang opgeschort.

Afgelopen jaar is met de ontwikkelvisie Zilverackers 'onthaast wonen in een Kransakkerdorp' (2018) de ambitie voor het ontwikkelen van Zilverackers weer opgepakt. In deze visie is het oorspronkelijke plan van de drie dorpen aangescherpt om aan te sluiten op de huidige tijd en richting voor de toekomst. De visie zet onder andere in op meer flexibiliteit om te kunnen reageren op veranderende regionale woningbehoeften en geeft meer ruimte voor initiatief en innovatieve woonmilieus. Als inspiratie is het typisch Brabantse Kransakkerdorp gekozen. Huysackers wordt hierin het centrale dorp en krijgt een krans van gehuchten/buurtschappen om zich heen in een sterk landschappelijk raamwerk. Deze visie is op 30 oktober 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. De ontwikkeling van Zilverackers speelt in op de afspraken tussen de gemeenten in het Stedelijke Gebied Eindhoven (SGE) over het woningbouwprogramma voor de regio in de toekomst. Door de nieuwe ontwikkelvisie op Zilverackers verandert zowel de stedenbouwkundige opzet als de groenstructuur. Dit vraagt om een herziening op de visie voor het landschap van Zilverackers.

## 1.3 Doel van het landschapsplan

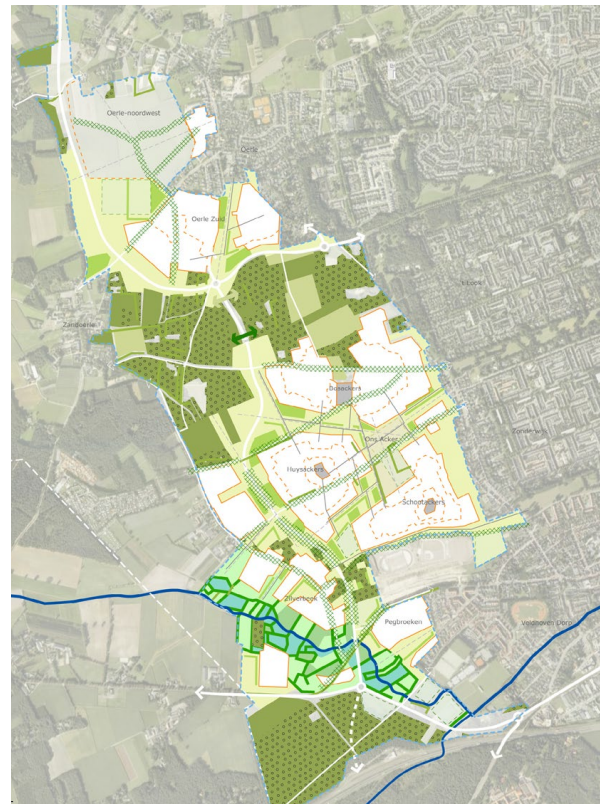
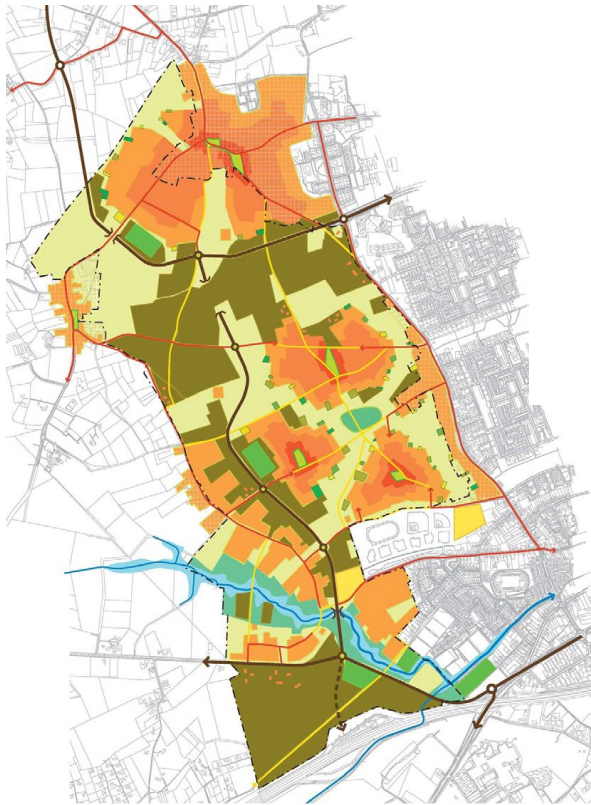
Er is behoefte aan flexibel ontwikkelen én een robuust en kwalitatief landschap. Beide vragen hierin om ruimte en richtlijnen. De gewenste flexibiliteit trekt veel initiatieven van ondernemers en bewoners, maar de huidige plannen geven nog onvoldoende handvatten om te bepalen hoe hiermee om te gaan. Daarnaast zorgt flexibiliteit voor het risico dat het landschap op den duur versnipperd en verdwijnt, wat ten koste gaat van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom is een kaderstellend en inspirerend landschapsplan nodig, waarin de ruimtelijke kwaliteiten en kernwaarden van het landschap worden geborgd en versterkt.

## 1.4 Werkwijze

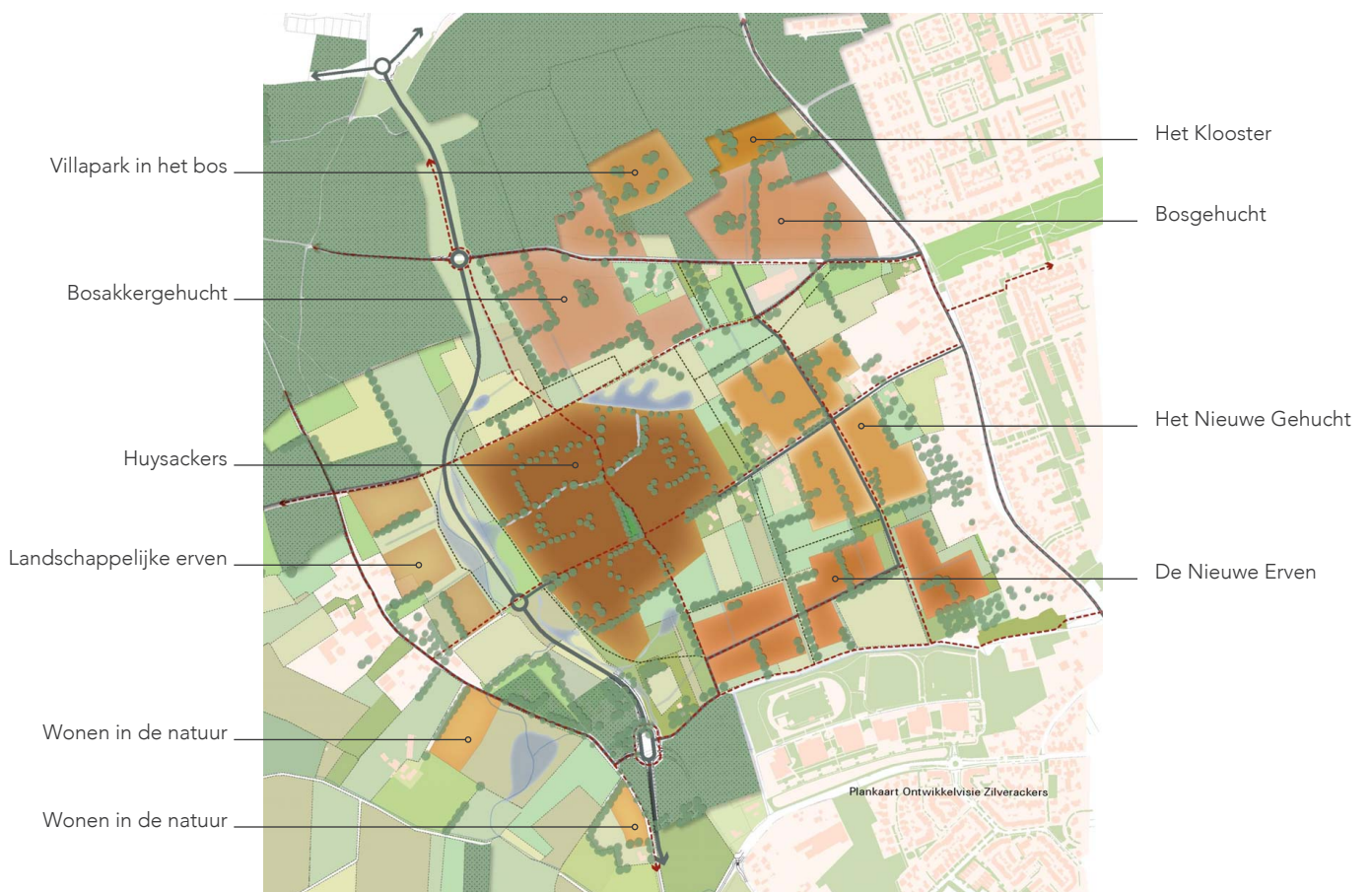
Voor het maken van dit landschapsplan is er gewerkt in vier stappen, deze zijn weergegeven in het schema op de volgende pagina. Er is in deze stappen gebruik gemaakt van bestaand beleid en onderzoek, zoals de ontwikkelvisie. Deze kennis is aangevuld door de gemeentelijke ambtenaren. Om kennis te delen maakten we gebruik van werksessies met de projectgroep, waarin een team van gemeentelijke ambtenaren zit. Tevens is de provincie meegenomen in de planvorming. Op deze manier heeft de provincie inzicht gekregen in hoe het robuuste raamwerk is opgebouwd. Daarnaast hebben wij hun zorgen over het behouden en het versterken van het landschap en hun visie op het gebied kunnen meenemen.

### Stap 1: herijken uitgangspunten landschapsplan

In deze eerste stap is een bureaustudie gedaan om het programma van eisen voor het landschapsplan te formuleren. Belangrijke documenten hiervoor zijn aangeleverd door de gemeente, zoals de 'Resultaten



Links masterplankartaart Veldhoven West (Gemeente Veldhoven, 2007) en rechts de groenstructuurkaart (Land-id, 2009).



Kaart van de ontwikkelvisie Zilverackers uit 2018 (SVP Architectuur en Stedenbouw, 2018).

Flora en Fauna monitoring Zilverackers', 'Water en riolering in Veldhoven-west' en 'Inventarisatie Landschapselementen'. In een werksessie met het projectteam zijn ambities en droombeelden over het gebied verzameld en zijn de grootste risico's en belangrijkste waarden benoemd. Ook vond een eerste gesprek met de provincie plaats, om ze te informeren over de start van dit project.

### Stap 2: ontwikkelen visie op het landschap

Met de tweede stap zijn de belangrijkste structuren benoemd en vastgelegd in uitgangspunten. Deze zijn benoemd op basis van de voorgaande analyse en wensbeelden. Hierin werd geredeneerd vanuit een abstract schaalniveau en ingespeeld op landschapstypen, structuurdragers, sfeer en karakter. Deze werden ondersteund door referentiebeelden. In een tweede werksessie met het projectteam werd deze visie verder aangescherpt.

### Stap 3: verdiepen van de visie

De derde stap bestond uit het uitwerken van de visie tot het concept landschapsplan van Zilverackers. Aan de hand van bouwstenen, staalkaarten, doorsnedes en visualisaties is een robuust landschappelijk raamwerk geschetst en inspiratie geboden voor het groene binnenwerk. Dit is voorgesteld aan het projectteam in de derde werksessie, welke aandachtspunten heeft meegegeven. Ook de provincie is bijgepraat over de visie en ideeën voor uitwerking. Deze stap is geëindigd met de oplevering van het concept landschapsplan aan het projectteam.

### Stap 4: afmaken in definitief landschapsplan

In de laatste stap is het concept landschapsplan besproken met het projectteam. De laatste punten zijn verwerkt om tot een definitief landschapsplan te komen. Deze stap is afgerond met een gesprek met de provincie.

#### Processtappen



Tegelijkertijd met dit project lopen er nog andere sporen voor de ontwikkeling van Zilverackers. Zo is er een nieuw bestemmingsplan in ontwikkeling, is er een project voor de herinrichting en vernatting van het beekdal en is er voor de ontwikkeling van de gehuchten gestart met de branding en gebiedsmarketing. Tussen stap 3 en 4 heeft een integrale werksessie (W+) plaatsgevonden met parallel lopende projecten in het gebied. Na stap 4 zijn nog een aantal kleine aanpassingen aan het landschapsplan gedaan vanwege de resultaten van gesprekken tussen de gemeente en stakeholders en initiatiefnemers.

## 1.5 Resultaat: robuust raamwerk voor een kleinschalig coulissenlandschap

Voorliggend rapport is het resultaat van de vier stappen en schetst een landschapsplan waarmee:

- In het robuust landschappelijk raamwerk waardevolle structuren en ruimtes worden vastgelegd en kwaliteiten van het landschap verder worden ontwikkeld;

- Vanuit het robuuste raamwerk en het groene binnenwerk van de gehuchten richting wordt geven aan de flexibiliteit van de ontwikkelvisie;
- Er inspiratie en handvatten worden geboden voor initiatieven, zowel binnen als buiten de gehuchten.

## 1.5 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk gaat in op de analyse van het landschap, de geschiedenis hiervan, de ecologische structuren, het watersysteem en de recreatie. Voor de verschillende thema's zijn kwaliteiten, kansen en bedreigingen benoemd. Het hoofdstuk sluit af met een programma van eisen voor het toekomstig landschap en een overzicht van de huidige ontwikkelingen in de groenstructuur.

In hoofdstuk 3 is de visie op het landschap van Zilverackers beschreven. Deze visie bestaat uit een droombeeld voor de toekomst en drie hoofduitgangspunten die belangrijk zijn voor de realisatie van dit droombeeld.

In hoofdstuk 4 is deze visie uitgewerkt in het landschapsplan voor Zilverackers. In het hoofdstuk zijn de bouwstenen benoemd die gebruikt kunnen worden om het droombeeld van het landschap op te bouwen. Met deze bouwstenen is het landschappelijk raamwerk opgebouwd in drie lagen: (1) groene kamers, (2) water in het raamwerk en (3) paden en wegen in het raamwerk. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk aandacht gegeven aan de randen tussen de verschillende kamers in het landschappelijk raamwerk, de flexibiliteit van sommige groene kamers en de beleving van het landschappelijk raamwerk.

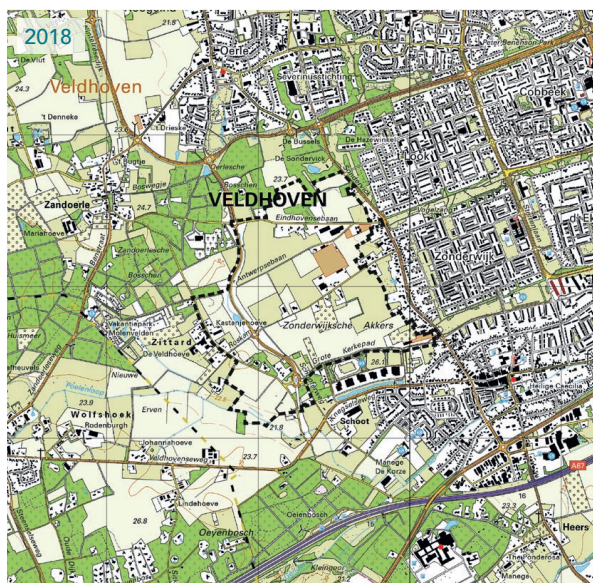
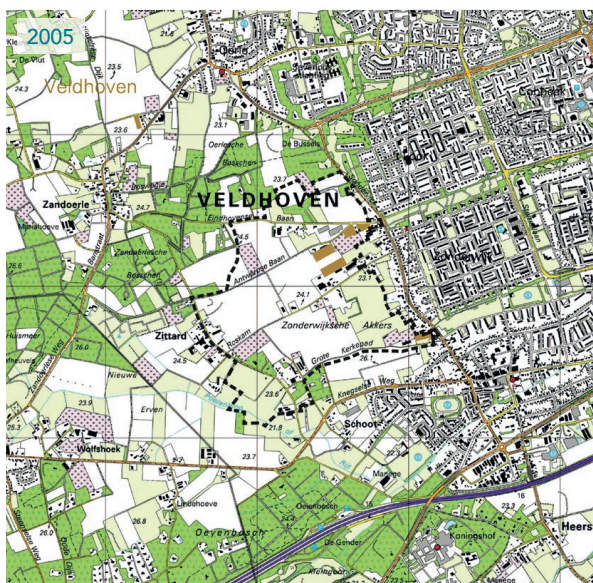
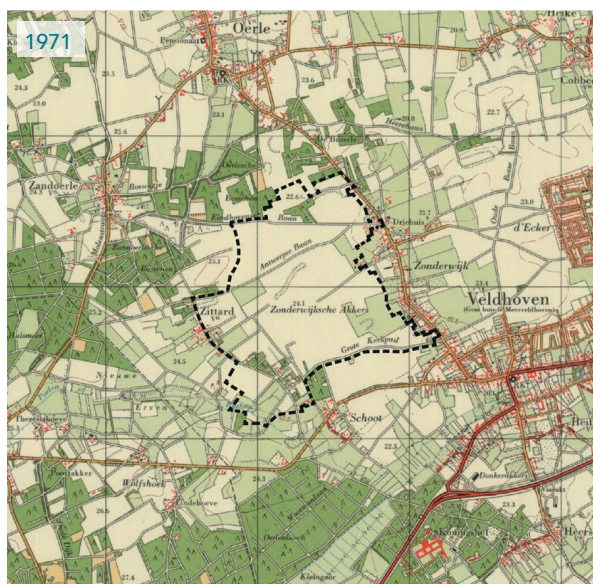
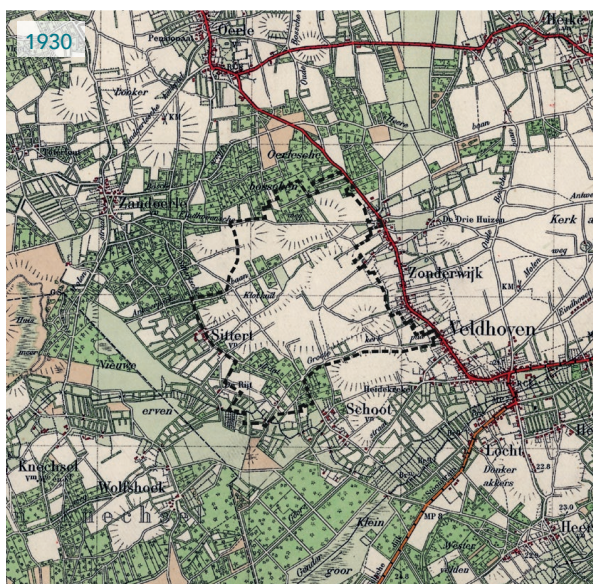
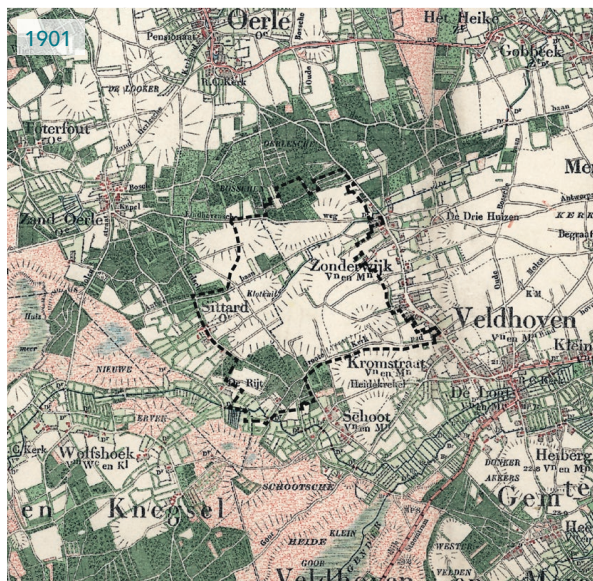
Hoofdstuk 5 gaat over het groene binnenwerk. Dit is het groen binnen het nieuwe dorp en de nieuwe gehuchten. Hiervoor wordt inspiratie gegeven en een aantal randvoorwaarden gesteld. Voor Huysackers is al een stedenbouwkundige visie gemaakt, daarom wordt in dit hoofdstuk alleen het groene binnenwerk van de nieuwe gehuchten behandeld.

In hoofdstuk 6 wordt de realisatie van dit landschapsplan behandeld. Hierbij wordt aandacht besteed aan de juridische borging, de (gefaseerde) ontwikkeling van het plan en het beheer van het toekomstige groen.

[De Poelenloop >](#)







Historische kaartenreeks (Topotijdreis).

# 2

## Analyse van het landschap

*Inspiratie uit het verleden en kansen voor de toekomst*

Het gebied is een oud dekzandlandschap met akker-complexen, doorsneden door het beekdal van de Poelenloop. Er zijn verschillende landschapstypen te onderscheiden met karakteristieke cultuurhistorische inrichtingselementen. Deze kunnen als inspiratie dienen voor het landschapsplan. Naast het overzicht van de landschapstypen geeft dit hoofdstuk een overzicht van kansen en bedreigingen vanuit landschap en cultuurhistorie, natuur, water en recreatie. Het hoofdstuk eindigt met een programma van eisen voor het landschapsplan.

### 2.1 Landschap en cultuurhistorie

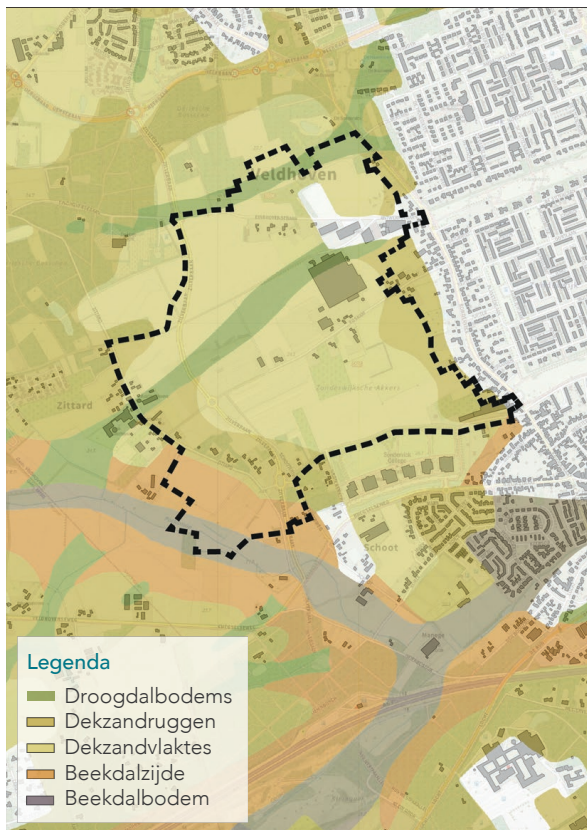
#### Geomorfologie en archeologie

Landschappelijk gezien ligt Zilverackers op de overgang van het Roerdalslenk (oost) en het Kempisch zandgebied (west). De grens hiertussen is gevormd door de Breuk van Veldhoven en zichtbaar door een helling van het lagere Roerdalslenk naar het hogere Kempisch Zandgebied. Het kenmerkt zich door de dekzandvlakten- en ruggen, beekdalen en droogdalen en veenvlakten, waarvan in het plangebied alleen de veenvlakten niet voorkomen (RCE, 2016).

Het landschap is gevormd tijdens het Vroeg- en Midden Pleistoceen en het Weichselien door wind, water in beeksystemen en tektonische processen. Op de geomorfologische kaart is te zien dat Zilverackers vooral een dekzandvlakte is, met daardoorheen een tweetal droogdalbodems. Droogdalbodems zijn laagtes in het landschap, ontstaan door erosie van water, die alleen water vervoeren bij bijvoorbeeld harde regenval. Deze droogdalen komen uit in het beekdal van de Poelenloop. Landschappen gevormd in het Pleistoceen en Weichselien kenmerken zich door hun archeologische rijkdom. Vooral de dekzandplateaus en -ruggen bergen talrijke sporen van bewoning en begraving. Op de archeologische kaart is ook te zien dat het hele gebied bestaat uit archeologische waardevolle grond. Er liggen ook archeologische monumenten in de omgeving, echter liggen deze niet in het plangebied.

#### Cultuurhistorische ontwikkeling

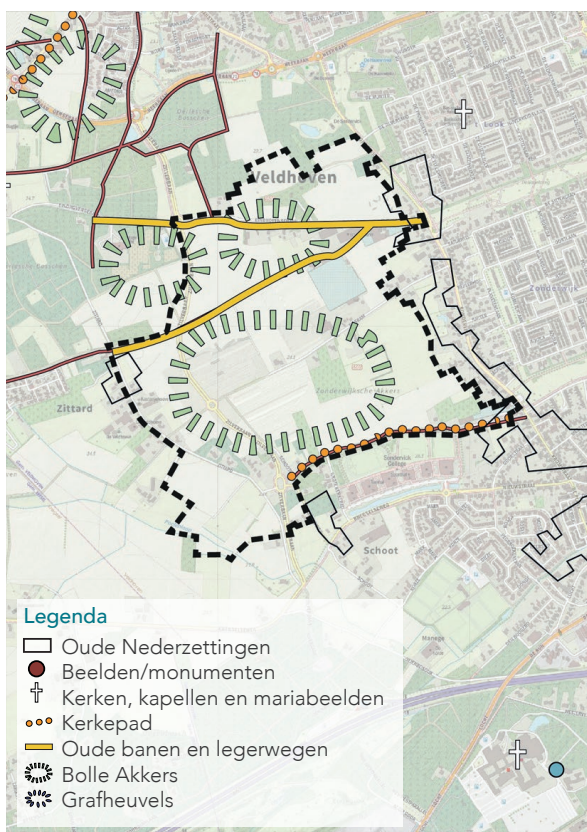
In de reeks van cultuurhistorische kaarten is te zien dat het plangebied een potstalsysteem had met woeste gronden (heide) en bolle akkers. Op de overgangen van hoog naar laag lagen de akkers en in het beekdal lagen de gras- en hooilanden. Op de kaart van 1900 is goed te zien hoe de gras- en hooilanden in het beekdal liggen met de vele houtsingels. Deze dienden als veekering. Op de hogere gronden waren bossen en heidevelden, zoals waar nu ook nog de Zandoerlese Bossen liggen. De heidevelden werden beweid door de gemeenschappelijke schaapskuddes en hier werden plaggen gestoken voor de potstal. De potstalmest werd vervolgens op de akkers gebracht, waardoor de akkers steeds hoger kwamen te liggen. Hierdoor worden dit ook wel de 'bolle akkers' genoemd. Deze zijn goed herkenbaar op de historische kaart van 1900. Bekend is dat het landschap in deze tijd zeer gesloten was, door de eikenbomen langs de zandwegen, hakhoutwallen rond de akkers, eikenbosjes rond de erven



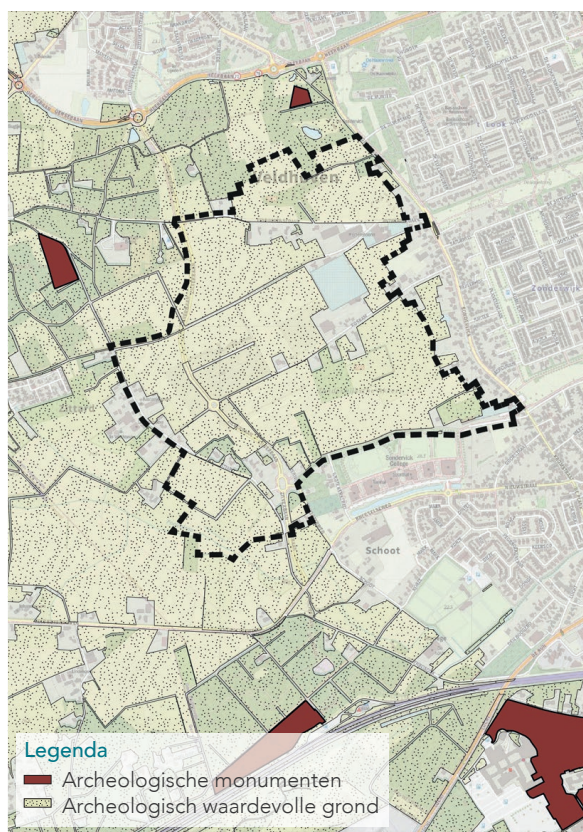
Geomorfologie



Hoogtekaart



Cultuurhistorie

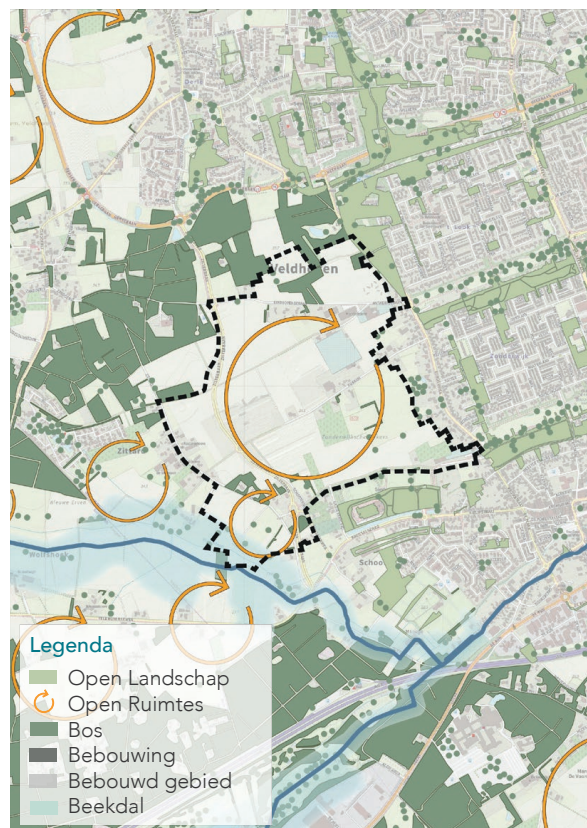


Archeologie

en elzenbosjes in het beekdal (Elings Landschapsarchitecten, 1998). Vanaf 1930 werd met behulp van kunstmest en ontwatering veel bos en heide ontgonnen en productief gemaakt als weiland. Sinds 1950 is er sterke stedelijke ontwikkeling gaande. Ook heeft ruilverkaveling het zuidelijke deel van het landschap van een kleinschalig/besloten beekdallandschap veranderd in een grootschalig/open landschap. Op de kaart van 2005 is te zien hoe Veldhoven enorm groeit. Door Zilverackers loopt een lint, de Zonderwijsche Akkers op. Ook zijn er een aantal kassen en boomkwekerijen te zien. Recentelijk zijn de sportvelden in het zuiden ontwikkeld.

### Kansen en bedreigingen

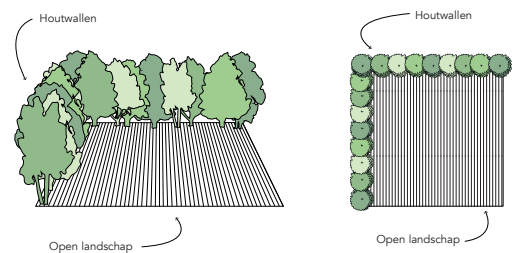
Voor de ontwikkeling van het landschap in Zilverackers kan gebruik gemaakt worden van de historische landschappelijke inrichtingselementen, die hier vroeger aanwezig waren en er soms nu nog zijn. Er kan bijvoorbeeld worden teruggerepen op het contrast tussen de open bolle akker en het besloten landschap, en de gesloten houtwallen (ook wel Knegselse wallen genoemd) en bossen hieromheen. Een andere kans ligt bij het benutten van oude paden en wegen. De Antwerpse Baan en Eindhovense Baan zijn oude handelsroutes. Het is belangrijk om deze te behouden en goed beleefbaar te maken (Provincie Noord Brabant, 2019a). Vroeger liepen er zandpaden over of tussen de bolle akkers door, al dan niet met bomenlanen. De Antwerpse Baan en het Grote Kerkepad zijn bewaard gebleven als zandweg en bepalen onder andere de karakteristiek van het Brabantse landschap (Elings Landschapsarchitecten, 1998). Vanaf het lint 'Zittard' is het beekdal van de Poelenloop zichtbaar en beleefbaar door het hoogteverschil. In het dal kunnen de wei- en hoilanden worden versterkt met houtsingels. Ook de woeste gronden met moerassige laagtes in het beekdal kunnen een inspiratiebron vormen.



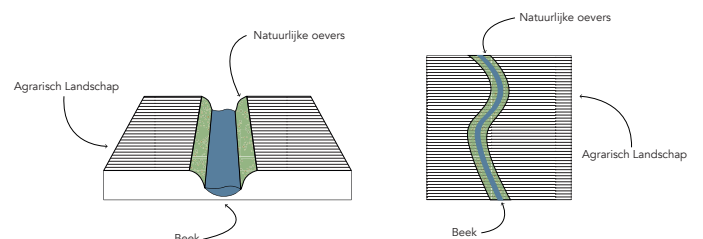
Landschappelijke karakteristiek

### Landschappelijke karakteristiek

open agrarisch landschap /  
halfopen coulissenlandschap



beekdal



De laatste tientallen jaren is het onderscheid tussen de dekzandvlakten en het beekdal steeds minder sterk geworden, door het verdwijnen van karakteristieke hooilanden en houtsingels. Een bedreiging kan zijn dat dit onderscheid nog verder verdwijnt. Ook het verdwijnen van landschappelijke structuren zoals zandwegen, bomenlanen en houtwallen is een bedreiging. De houtsingels en houtwallen in het gebied zijn niet meer in hoge dichtheid aanwezig en zijn vaak onderbroken. De laatste jaren is al wel aandacht besteed aan samenhang en het tegengaan van versnippering door nieuwe aanvullingen op oude laanbeplanting (Gemeente Veldhoven, 2007).

Bronnen:

- Provincie Noord-Brabant, 2019, Oud zandlandschap Oerle-Knegsel.
- Provincie Noord-Brabant, 2019, Akkercomplex Zandoerle.
- Land-id, 2009, Groenstructuurprogramma Zilverackers.
- Gemeente Veldhoven, 2007, Inventaris landschapselementen Veldhoven.
- Elings Landschapsarchitecten, 1998, Landschapsbeleidsplan Veldhoven 1998-2018 'leven en beleven'.
- Topotijdreis
- Antwerpsebaan: <https://www.brabantserfgoed.nl/page/4092/oude-handelsroutes>
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2016, Archeologische Landschappenkaart van Nederland.



*Het Grote Kerkepad, een oude zandweg.*



*De Eindhovensebaan, een historische handelsweg.*



*Grafheuvel nabij Veldhoven.*



*Voorbeeld van een houtwal.*

## 2.2 Natuur

Op de kaart van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) zijn de verschillende natuurgebieden in de omgeving te zien. Dit zijn vooral droge bossen met productiebos, zoals het Zandoerlese Bos. In het beekdal is ook nog een vochtig productiebos.

### Kansen en bedreigingen

Voor het natuurnetwerk is het een kans om verbindingen in het gebied te versterken. Dit kan onder andere door laanbeplanting, het toevoegen van randbeplanting of het laten ontwikkelen van nieuwe bossen. De weides naast de bossen kunnen geëxtensiveerd worden voor het stimuleren van meer biodiversiteit. De ecologische waarde van het beekdal kan versterkt worden door vernatting en extensivering. Voor de nieuwbouw in het gebied is de kans om de gebouwen, tuinen en de openbare ruimte natuurinclusief te ontwikkelen.

Mogelijke bedreigingen van de natuurwaarden moeten vermeden worden, zoals verstoring van de bestaande bosgebieden in het NNB en in het beekdal. Daarnaast kunnen sommige erfvogels en vleermuizen hun verblijfplaats verliezen wanneer oude bebouwing gesloopt wordt. Dit kan worden opgevangen door bij nieuwbouw rekening te houden met nieuwe vestigingsmogelijkheden voor deze dieren (Provincie Brabant, 2018; Land-id, 2009; Gemeente Veldhoven, 2010). Ontheffing voor aantasting leefgebied moet worden aangevraagd voor bunzing en steenuil (Onderzoek natuur Zilverackers, 2020).

Bronnen:

- Provincie Brabant, Georegister Brabant, Natuurbeheerplan Natuur Netwerk Brabant 2018
- Land-id, 2009, Groenstructuurprogramma Zilverackers.
- Gemeente Veldhoven, 2010, Resultaten flora en fauna monitoring.
- Gemeente Veldhoven, Onderzoek natuur Zilverackers, 2020.



#### Legenda

- Droog bos met productie
- Vochtig bos met productie
- Nat Schraalland
- ~ Water
- Natuur zonder status

Natuurnetwerk Brabant

## 2.3 Water

Door de hoge ligging en zandige bodem is Zilverackers grotendeels een droog gebied met maar enkele greppels, die nooit het hele jaar watervoerend zijn. Het beekdal in de Poelenloop is lageregelegen, maar ook nog een vrij droog gebied. De beek overstroomd nauwelijks. Door de ontwikkeling van de woongebieden zal het hemelwatersysteem flink veranderen. Het water zal niet overal gelijk kunnen infiltreren door verschillen in verharding en bodemtype (leemlagen houden de infiltratie tegen). De gemeente heeft de ambitie om een duurzaam, robuust hemelwatersysteem te ontwikkelen in Zilverackers met bovengrondse verbindingen, waterconservering en een geleidelijk vernatting van de Poelenloop.

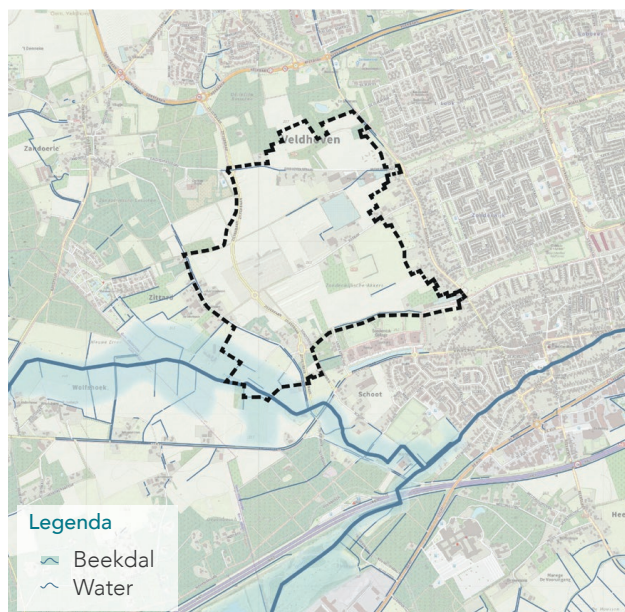
### Kansen en bedreigingen

Een grote kans voor het watersysteem is, zoals in de vorige alinea al benoemd, het vernatting van het beekdal van de Poelenloop. Hiervoor heeft de gemeente Veldhoven het project 'Vernatting Poelenloop' gestart. Dit gebied kan dan dienen voor waterberging bij piekbuien. Ook de oude droogdalen kunnen benut worden voor waterafvoer en tijdelijke berging. Andere kansen liggen in de nieuwe openbare ruimtes en bij de nieuwe huizen en tuinen. Een kans is om een klimaatbestendige ontwikkeling hiervan te stimuleren, met aandacht voor het vasthouden en infiltreren van regenwater.

Een bedreiging is het extremere klimaat, waardoor meer wateroverlast kan ontstaan bij piekbuien, maar ook meer droogte en hittestress. Water langer vasthouden is gunstig om deze bedreigingen tegen te gaan. Let in het noorden van het gebied er ook op dat door de lemige bodems het water slecht infiltreert. Er is een robuust watersysteem nodig waarin altijd mogelijkheden zijn om het water af te voeren. Dat kan in Zilverackers door zoveel mogelijk aan te sluiten bij het natuurlijk systeem: enerzijds door bovengrondse verbindingen (in laagtes) te maken en af te wateren naar de Poelenloop. Anderzijds door het water te laten infiltreren waardoor het via kwel ondergronds naar het beekdal en het grondwater trekt (Gemeente Veldhoven, 2018).

Bronnen:

- Gemeente Veldhoven, 2018, Projectplan Robuust watersysteem Zilverackers en vernatting Poelenloop.



Water



Poelenloop



## 2.4 Recreatie

Door de ligging van het plangebied aan de rand van de stad, dient het als uitloopgebied. Mensen gebruiken het gebied om te wandelen, te fietsen en de hond uit te laten. Door de toekomstige ontwikkelingen zal dit gaan toenemen. Daarnaast trekken de sportvelden ook veel mensen en is er een camping en een scoutingvereniging in het plangebied. Het tuincentrum in het zuidoosten wordt verplaatst naar het zuidwesten van het plangebied.

## Kansen en bedreigingen

Belangrijk is dat er in de toekomst een goede verbinding komt met de groenstructuur van Veldhoven, zodat bewoners via aantrekkelijke routes het landschap van Zilverackers in kunnen. Langs deze routes kan ook duurzaam straatmeubilair en kunst worden geplaatst. Ook de omliggende bossen en het beekdal kunnen ontsloten worden voor extensieve recreatie. Het is belangrijk dat hierbij goed op zonering gelet wordt en dat het extensief blijft, zodat recreatie niet ten koste gaat van belangrijke natuurwaarden.

### Legenda

 Bos	 Gebouw met cultuur-historische waarde	 Sportvereniging	 Kerk
 Akkerbouw	 Restaurant	 Golfbaan	 School
 Grasland	 Volkstuinencomplex	 Theater	 Zorginstelling
 Boomkwekerij	 Kinderboerderij	 Scouting	 Uitvaartcentrum
 Beekdal	 Dierentuin	 Camping	 Winkel
 Fietsknooppunten	 Manage	 Verblifsrecreatie	 Tuincentrum
 Fietsroutes		 Vliegveld	 Kassen



Recreatie



Functies

## 2.5 Programma van eisen

### Voortbouwen op het groenstructuurprogramma

De hoofdingeling van het landschap in het groenstructuurprogramma zijn de bossen, dorpsweiden en het natuurlijk beekdal. In het programma worden deze onderdelen verder ontwikkeld:

- De bossen worden versterkt, met recreatief drukkere delen dicht bij de dorpen en recreatief rustigere delen verder weg.
- De natuurlijke en recreatieve potentie van het beekdal wordt optimaal benut door het weer herkenbaar en beleefbaar te maken. Dit kan door het te vernatten (plas-draszones, moerasvegetatie) en de kleinschalige coulissestructuur van houtwallen en brede hagen weer terug te brengen.
- De open dorpsweiden met lange zichten over de diagonalen met richtpunten zoals kerktoren en molens, worden versterkt met karakteristieke elementen van het Kempische landschap. Dit zijn bijvoorbeeld houtwallen en weiden, bloemrijk grasland en bossages en gemaaid gras en bomen. Door de inrichting van de padenstructuur komt hier ook een verdeling van rustigere en intensiever recreatieve gebieden.

Deze hoofdingeling is nog steeds van toepassing op Zilverackers en ook de ontwikkelingen van de onderdelen sluiten nog goed aan op de huidige kwaliteiten en ambities.

### Nieuwe basis in de ontwikkelvisie

De nieuwe basis van het landschapsplan ligt in de ontwikkelvisie. Deze ontwikkelvisie geeft een visie op waar nieuwe rode ontwikkelingen komen en waar ruimte moet komen voor groene ontwikkelingen. De visie heeft als motto 'vastleggen wat nodig is, loslaten wat kan en ruimte bieden aan initiatief'. Dit past in de uitnodigingsplanologie van de nieuwe omgevingswet. Met deze visie zal Zilverackers organisch gaan groeien en heeft het de mogelijkheid om zich aan te passen aan een veranderende situatie. De visie heeft vijf kernwaarden:

- DNA van de plek
- groen tot aan de voordeur
- gemeenschapszin en verbinden
- anders omgaan met mobiliteit
- duurzaamheid en circulair ontwikkelen

Deze kernwaarden zijn uitgangspunt voor de spelregels waarmee de ontwikkelgebieden mogen groeien.

Daarnaast doet de ontwikkelvisie al een aantal uitspraken over het landschap:

- ervaring van de continuïteit en openheid van het landschap
- een gevarieerd landschap met bosrijke zones en agrarische gebieden
- de ontwikkelingen spelen in op de lokale landschappelijke kwaliteiten
- ruimte voor natuur en water en het verbinden van natuur en water
- de groenstructuur sluit met robuuste oost-west verbindingen aan op het stedelijk groen
- groene randen van de landschapskamers
- toevoegen van informele routes

### Bestemmingsplan voor 'De Drie Dorpen' en provinciale verordening Ruimte

Het masterplan uit 2007 voor Veldhoven-West en de structuurvisie Zilverackers uit 2009 bevatten een integrale opgave voor 'De Drie Dorpen'. Dit is in 2009 vertaald naar een globaal bestemmingsplan. Daarna is vervolg gegeven door het opstellen van een stedenbouwkundig plan en grondexploitatie.



DNA van de plek



groen tot aan de voordeur



gemeenschapszin en verbinden



anders omgaan met mobiliteit



duurzaamheid en circulair ontwikkelen

Kernwaarden van de ontwikkelvisie.



Globaal bestemmingsplan De Drie Dorpen

In 2016 is op basis van regionale woningbouwafspraken het ambitiedocument voor De Drie Dorpen vastgesteld, met 1250 woningen. Dit is voor Huysackers uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Er komen maximaal 430 woningen in Huysackers. In 2018 zijn de eerste woningen in voorbereiding en is gestart met de uitvoering. De nieuwe ontwikkelvisie gaat uit van een aangepast woningbouwprogramma, met 785 woningen verspreid over de gehuchten in plaats van de twee dorpen. De geplande hoeveelheid te bouwen woningen wordt aan de hand van de actuele ontwikkelingen in de woningmarkt steeds geactualiseerd. Voor het landschap en de gehuchten wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Hierin zal ook de groenstructuur van dit landschapsplan worden vastgelegd.

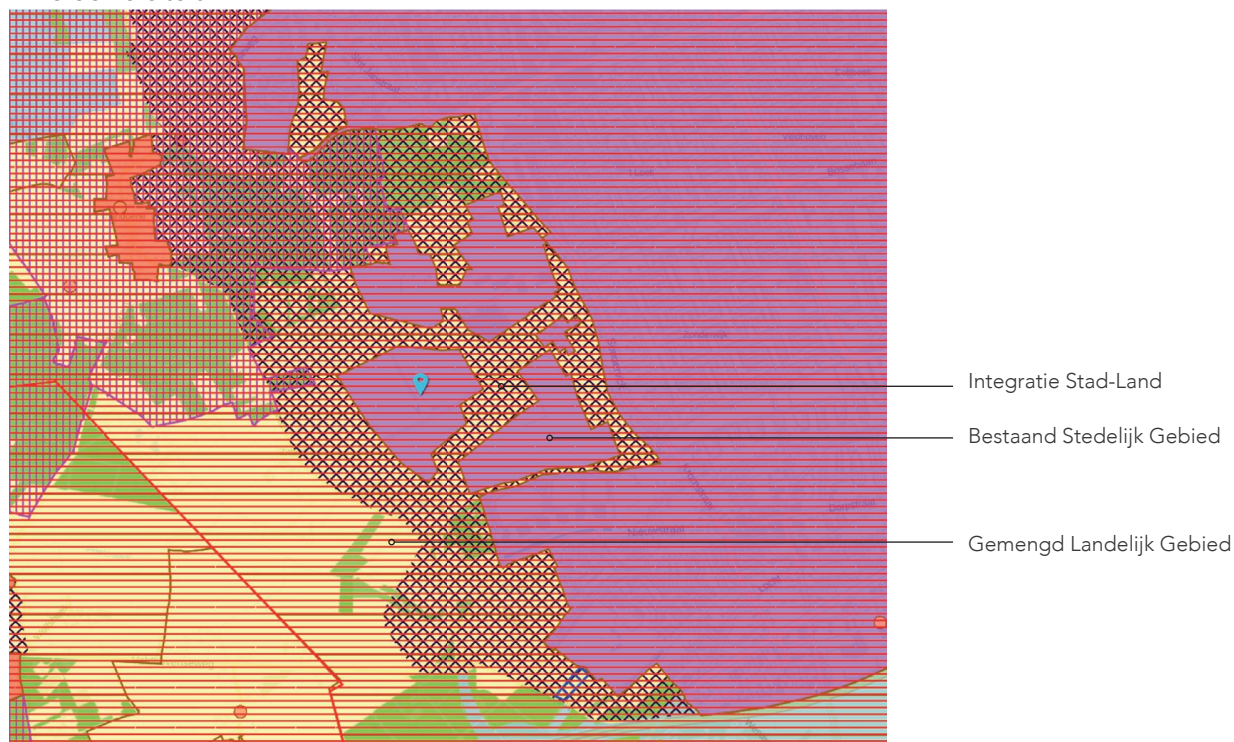
### Vastleggen ruimtelijke structuur en voortbouwen op kernwaarden

Landschap en cultuurhistorie

- Versterk het contrast tussen dichte bossen, open weides en akkers en natuurlijk beekdal;
- Creëer zichtlijnen over de weides tussen het dorp en de gehuchten voor een gevoel van diepte en openheid;
- Behoud en versterk de oude handelsbanen en zandwegen;
- Maak archeologische waarden zichtbaar;
- Maak voldoende groen rondom het dorp en de gehuchten om het landschappelijk gevoel te behouden;
- Maak voldoende groen en water in het dorp en de gehuchten ter voorkoming van hittestress.

Natuur:

- Ontwikkel lijnvormige beplanting of randbeplanting als routes voor fauna;
- Extensiveer agrarisch gebruik van weides en akkers naast de bossen en in het beekdal voor meer biodiversiteit.



Provinciale verordening

Water:

- Maak ruimte voor waterberging, onder andere voor wateropvang tijdens piekbuien;
- Vernat het beekdal van de Poelenloop voor waterberging en biodiversiteit;
- Conserveren van water om verdroging tegen te gaan;
- Maak water zichtbaar voor de nieuwe bewoners van het gebied.

Recreatie:

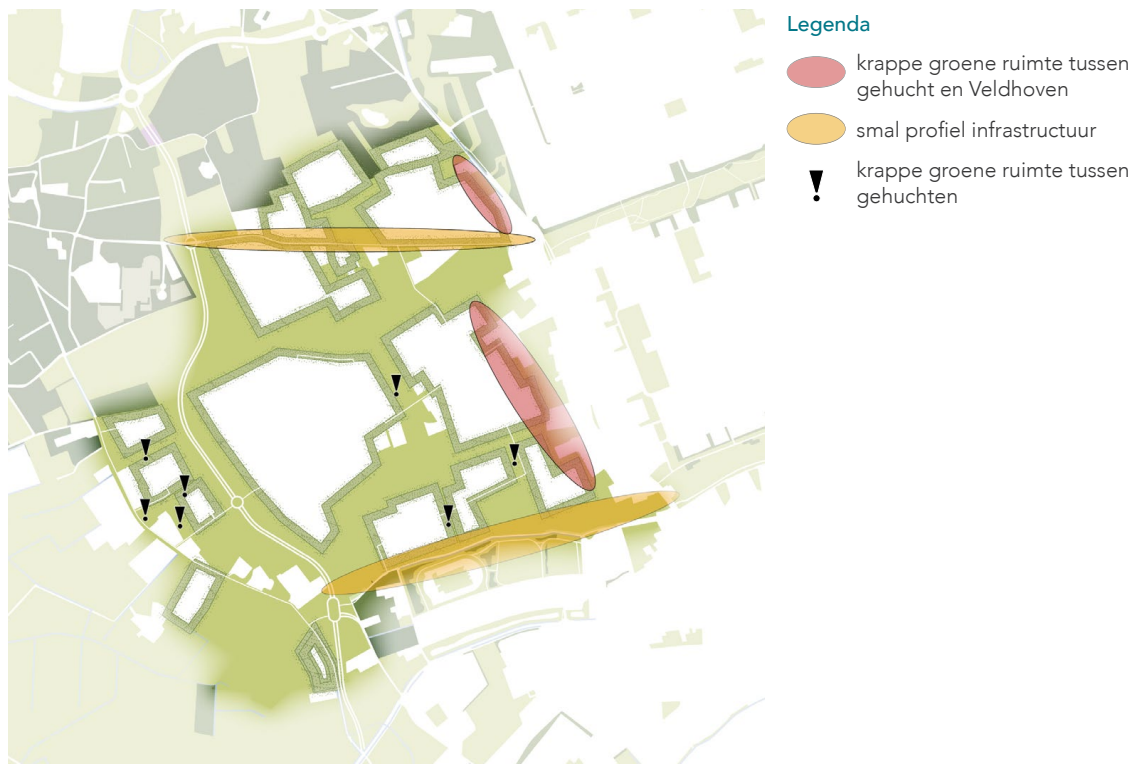
- Leg de verbinding met het stedelijk groen van Veldhoven voor een goede recreatieve ontsluiting;
- Ontsluit het beekdal voor recreanten;
- Maak de paden en routes uitnodigend en aantrekkelijk en plaats hier straatmeubilair (zoals bankjes) langs en eventueel kunst, zodat er een gezonde leefomgeving komt waarin mensen met plezier bewegen. Geef hierbij ook aandacht aan duurzaamheid.

### Maat en schaal van het landschappelijk raamwerk

Het landschap van Zilverackers sluit via de kruising Antwerpsebaan en Sondervick aan op het openbaar stedelijk groen van Veldhoven. De weg vervolgd over de Eindhovensebaan en hier wordt de groene ruimte een stuk ingeperkt in de toekomst. In het zuiden zit een andere verbinding met het openbaar stedelijk groen van Veldhoven, deze sluit aan vanaf de Sondervick op het Grote Kerkepad. De ruimte die langs het Grote Kerkepad over blijft voor robuust landschap is maar beperkt. Zorg dat de verbindingen tussen het landschappelijke groen in Zilverackers en het openbaar stedelijke groen van Veldhoven versterkt worden.



*De groene ruimte tussen het toekomstige Nieuwe Gehucht en de Sondervinck heeft een landelijke uitstraling, zorg dat dit zo blijft!*



*Krappe groene ruimten tussen Huysackers, de gehuchten en Veldhoven.*

De ruimte die Huysackers en de gehuchten omsluit heeft voldoende ruimte en stevigheid nodig om aan te voelen als landschap. Wanneer deze ruimte te klein is zullen Veldhoven, de gehuchten en Huysackers niet meer als afzonderlijke plekken voelen. Bij een open plek is meer ruimte nodig om dit landschappelijke gevoel te creëren dan bij een bos. In de ontwikkelvisie is de ruimte tussen het dorp en de gehuchten aangegeven. Deze varieert van circa 200 meter breed tot 60 meter breed. De ruimte tussen Veldhoven en de gehuchten is op sommige plekken nog minder. De Nieuwe Erven en het Nieuwe Gehucht liggen dichtbij de achtertuinen van Veldhoven, op sommige plekken blijft hier zo'n 20 meter over. Op de knelpuntenkaart is aangegeven waar de maat van het robuuste raamwerk klein is. Op deze plekken zal strategisch om moeten worden gegaan met het groen in het robuuste raamwerk, maar ook met het groene binnenwerk van de gehuchten, zoals de randen. Ook de rand met Veldhoven, zoals met de sportvelden in het zuiden en met de diepe achtertuinen van de woningen aan de Sondervick, moet bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit. Borg bij deze randen de kwaliteiten en bescherm ze tegen nieuwbouw buiten de aangewezen ontwikkelgebieden.

## Huidige ontwikkelingen in de groenstructuur

De afgelopen jaren is er al aan de groenstructuur gewerkt of zijn er projecten opgestart die het landschap zullen verbeteren. Deze ontwikkelingen zijn:

- bosontwikkeling in aansluiting op de Zandoerlese Bossen (natuurcompensatie)
- start van project vernatten Poelenloop
- onderhandelingen met grondeigenaren over (gedeeltelijke) verplaatsing/sanering

Een aantal ondernemers heeft ook al plannen voor hun verplaatsing. De rozenkweker gaat verder langs de Zilverbaan, waarbij ze ook gericht zullen zijn op bezoekers. De komkommerkweker verhuist naar het naar het meest westelijke deel van 'De Nieuwe Erven' in het zuiden van het plangebied. Hier zal de kweker niet meer verder gaan met de kwekerij, maar starten met de Zilverkas, een combinatie worden van wonen, werken, horeca en recreatief kweken voor 'eigen gebruik'. Het tuincentrum gaat verder ten westen van de campus. Op de oude locatie zullen mogelijk een aantal woningen worden ontwikkeld.



Huidige ontwikkelingen in de groenstructuur



Deze kassen zullen in de toekomst ruimte maken voor groen.



Dit tuincentrum verplaatst in de toekomst.





# 3

## Visie op Zilverackers

### *Robuust raamwerk voor een kleinschalig coulissenlandschap*

Zilverackers wordt getransformeerd naar een landelijk woonlandschap.

Hier gaat de kern Veldhoven over in het landelijk gebied, is het landschap verbonden met de identiteit van het Kempisch landschap en is de sfeer landelijk. Er is rust en ruimte, veel leven buiten en de weidse natuur van het beekdal is dichtbij.

In dit droombeeld verandert het gebied van een agrarisch productielandschap naar een plek voor wonen, terwijl het landelijk karakter behouden blijft. Dit vraagt dus om een robuust raamwerk waarin de karakteristieke elementen van het landschap bewaard blijven en worden versterkt. De veranderingen van de samenleving vragen om een bepaalde flexibiliteit van het landschap. Het landschap zal in dienst staan van de huidige en toekomstige bewoners, die hun eigen innovatieve woonplek mogen maken. Het nieuwe landschap is de ruimte waar mensen buiten zijn in het groen, waarin mensen elkaar ontmoeten, waar mensen worden verleid om te bewegen, en waar het altijd veilig voelt.

De visie bestaat uit drie uitgangspunten om dit droombeeld te realiseren:

1. Leg het robuuste raamwerk vast en creëer hierin een maximaal landschappelijk karakter.
2. Versterk de drie landschappelijke deelgebieden door het inzetten en uitvergroten van karakteristieke landschappelijke ingrediënten.
3. Laat het landschap doorlopen in het groene binnenwerk van het dorp en de gehuchten door spelregels en richtlijnen voor de inrichting op te stellen.

### **3.1 Leg het robuuste raamwerk vast en creëer een maximaal landschappelijk karakter**

Door de toename van bebouwing in Zilverackers neemt de noodzaak voor een vast robuust landschap toe. Om de landelijke en ruimtelijke sfeer te behouden vormen de belangrijkste landschappelijke structuren de basis van het landschappelijk raamwerk. Belangrijke landschappelijke structuren zijn de historische handelsbanen en zandwegen, de (historische) groenstructuren en de benodigde structuren voor een goede waterafvoer. Binnen dit raamwerk is ruimte voor groene, blauwe en rode kamers. De rode kamers worden gevuld door Huysackers en de gehuchten. De groene kamers zijn de bossen en weides en de blauwe kamers zijn voor waterberging.

Bij de ontwikkeling van dit robuuste raamwerk wordt ingezet op een maximaal landschappelijk karakter. Hierom is het contrast tussen open en dicht belangrijk. Hoe groter het contrast tussen een dichte plek en een open plek, hoe sterker de beleving van beslotenheid en openheid. Wanneer een wandelaar vanuit een dicht bos een open weide inloopt, zal dit een extra opvallende ervaring van zicht op de openheid opleveren. Het landschappelijk raamwerk bestaat daarom uit een groot contrast tussen

besloten opgaande groene structuren op strategische plekken en open kamers daartussen. Tussen de open groene kamers zijn aantrekkelijke doorzichten. De vorm van het water en beplanting dient passend te zijn bij het landelijk karakter. Beplanting en water is van oorsprong in het landelijke gebied onderdeel van het agrarisch bedrijf. De plek en vorm van bosjes, weides, akkers, hagen en sloten zijn vaak ontstaan en gegroeid vanwege hun functie. Op een overgebleven hoekje werd bijvoorbeeld vaak een klein bos geplant, hier haalde de boer vervolgens zijn brandhout vandaan. Zorg daarom dat de vorm van groen functioneel en sober is.

### 3.2 Versterk de drie landschappelijke deelgebieden door het inzetten en uitvergroten van karakteristieke landschappelijke ingrediënten

et landschap van Zilverackers bestaat uit drie landschapstypen: het boslandschap, het coulisselandschap en het natuurlijk beekdal. Elk van deze landschapstypen heeft zijn eigen bouwstenen en kwaliteiten. Samen vormen ze een goed functionerend en aantrekkelijk landschap. Bij ontwikkeling van het robuuste raamwerk staat versterking van de drie landschapstypen voorop.



## Boslandschap

In het meest noordelijke deel van Zilverackers wordt het boslandschap versterkt, met dichte boskamers. Dit sluit aan op de Zandoerlese Bossen, wat van hoge ecologische waarde is. De bestaande bossen kunnen worden uitgebreid. In deze bossen liggen oude houtwallen. Van oorsprong waren dit met houtwallen omringde weiltes, de houtwallen zijn nog steeds goed zichtbaar en vormen een bijzonder element dat we ook weer terug willen laten komen in het bos- en coulissenlandschap. Het boslandschap is besloten, met bebouwing 'verstopt' tussen de bomen. Zuidelijk van het boslandschap, richting de weides, ligt een overgangsgebied, bestaand uit extensief grasland en struweel.



*Natuurlijk bos, met dood hout, is van hoge ecologische waarde.*



*Naast het bos extensief grasland met struweel.*



*Bebouwing verstopt tussen de bomen.*

## Coulissenlandschap

Het centrale gebied rondom Huysackers ontwikkelt zich tot coulissenlandschap. De halfopen kamerstructuur is versterkt met open weides en akkers en randen van opgaand groen, variërend tussen open bosjes en bomen-/houtsingels. Met hier en daar openingen in deze dichte randen, ontstaan doorzichten naar de achterliggende kamers. Bebouwing schuilt achter het opgaande groen. Deze groene randen zijn van wezenlijk belang voor de beleving en het landelijke karakter. Sporadisch kan een gebouw net iets vooruitgeschoven zijn vanuit een rode kamer een groene kamer in, waardoor er contact is tussen het open landschap en de bebouwing. Deze gebouwen en kavelranden moeten met voldoende aandacht voor de omgeving worden ontworpen zodat ze het landschappelijk beeld niet verstoren maar juist versterken.



*Een coulissenlandschap van bovenaf, met groene opgaande randen en open kamers.*



*Een doorkijk in het coulissenlandschap.*

## Beekdal

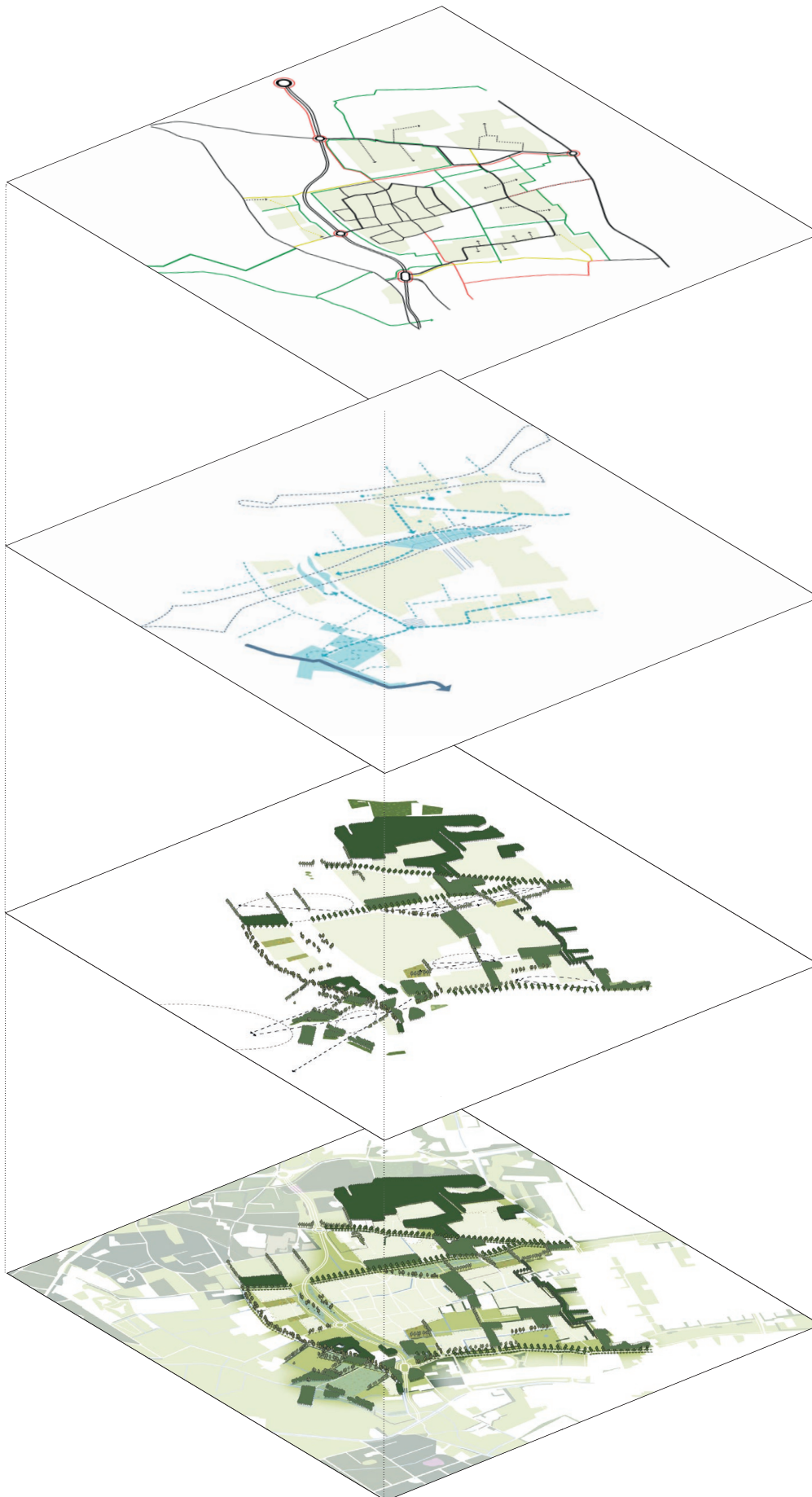
Rondom de Poelenloop is het landschapstype van het beekdal versterkt. Het gebied heeft een open beekdal karakter, met natte extensieve graslanden, houtsingels die loodrecht op de beek staan, een beek met afwisselend steilere en flauwe oevers en open zichtlijnen over het beekdal. Dit versterkt de beleving van het beekdal en geeft het gebied hogere ecologische waarde. De rand van het beekdal is gemarkeerd met opgaande beplanting, om zo het contrast met het open beekdal te accentueren. Vanuit deze rand is de openheid van het beekdal opvallend. In het beekdal zijn grote kamers van belang om het gevoel van ruimte te behouden. De bomensingels, die de randen van de kamers vormen, zijn transparant, zodat veel doorkijk mogelijk is. Bebouwing staat aan de rand van het beekdal, in het lint van Zittard. Hier gaat de bebouwing op in het landschap en de dichte bossige rand. Meer naar de beek toe wordt het groen luchtiger, met op enkele plaatsen vochtig bos en beplanting evenwijdig aan de beek.



*Vb. van beek de Keersop. De beek is hier breed en de gronden eromheen zijn nat en extensief. Langs de beek zelf staat af en toe een boom, zoals een els of wilg. Aan de rand van het beekdal is het opgaande groen dichter.*

### 3.3 Laat het landschap doorlopen in het groene binnenwerk van het dorp en de gehuchten door spelregels en richtlijnen voor de inrichting.

Het landschap stopt niet bij de rand van de bebouwing. Door de landschapsstructuren op te nemen in de gehuchten en kernen en hiermee aan te sluiten op het karakter van het landschapstype, ontstaat een robuuster raamwerk. Spelregels of richtlijnen voor de inrichting van de gehuchten, waarmee bijvoorbeeld de aanplant van karakteristieke bomen en hagen wordt gestimuleerd, kunnen hier mede aan bijdragen..



*wegen- en padennetwerk*

- Zilverbaan
- Hoofdontsluitingswegen
- Wegen in het gehucht
- Mogelijke wegen in de gehuchten
- Fietspaden
- Fiets- en wandelpaden (gemengd)
- Mogelijke fiets- en wandelpaden
- Wandelpaden

*watersysteem*

- Rabatten
- Droogdal
- Vloeveld
- Hoofdafvoer
- Greppels
- Beek
- Poelen

*groene massa*

- Natuurlijk bos
- Open bos
- Houtwallen/singels
- Eiken bomenlaan
- Gemengde bomenlaan
- Weide of akker
- Flexibel groen
- Open kamers
- Zichtlijnen

*robuust raamwerk*

- Natuurlijk bos
- Open bos
- Houtwallen/singels
- Eiken bomenlaan
- Gemengde bomenlaan
- Weide of akker
- Flexibel groen
- Waterstructuur

# 4

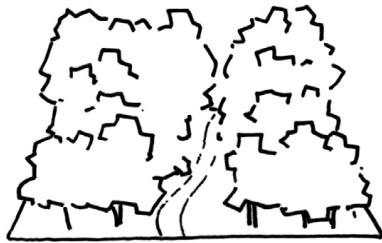
## Landschapsplan

*Van landschappelijke bouwstenen tot landschapsplan*

In het vorige hoofdstuk, de visie, is vooral de beleving en de karakteristiek van het landschap beschreven. Om dit verder handen en voeten te geven hebben we in dit hoofdstuk een overzicht van bouwstenen ontwikkeld. Deze bouwstenen geven vorm aan de groene kamers, het water, de wegen en paden en randen van het raamwerk.

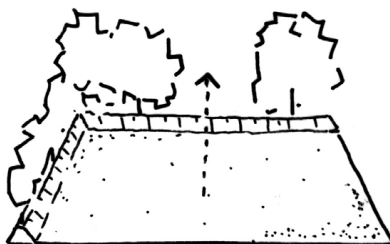
### 4.1 Groene kamers in het raamwerk

Voor de groene kamers kan worden gekozen uit drie types: bos, weide of akker en flexibel groen. Binnen deze types zijn de volgende bouwstenen:



#### 1. Bos

- Natuurlijk bos, dit is bos met een variatie aan inheemse bomen en struiken. De rand van dit bos bestaat uit een zoom en mantel voor natuurlijke gradiënten en een grote biodiversiteit. Het bos wordt ecologisch beheert aansluitend op het beheer van de bossen in het NNB. Dit is een bouwsteen voor het boslandschap.
- Open bos, dit is natuurlijk bos zonder (of alleen zeer lage) struiken en heeft een variatie aan inheemse bomen, maar door het verwijderen van de ondergroei heeft het een meer open karakter en is het sociaal veiliger. Hierdoor is geschikt om tussen de woongebieden te plaatsen en draagt het bij aan ecologische verbindingen en de biodiversiteit. Dit is een bouwsteen voor het coulissenlandschap. Kan eventueel gecombineerd worden met waterberging, mits er boomsoorten zijn gekozen die tegen inundatie kunnen.
- Rabattenbos, dit is een cultuurhistorische vorm van bos gecombineerd met waterberging. Passend in het boslandschap, beekdal en in het coulissenlandschap.
- Broekbos, dit is een natuurlijk nat bos. Dit is een bouwsteen voor het beekdal. Ook dit bos kan worden gecombineerd met waterberging.



#### 2. Weide of akker

- Extensief grasland, met randen van hakhout in singels, wallen of bosjes en doorzichten naar de achterliggende kamers. Dit is een bouwsteen voor het coulisselandschap.
- Akkers, met randen van hakhout in singel, wallen of bosjes

en doorzichten naar de achterliggende kamers. Dit is een bouwsteen voor het coulisselandschap.

- Extensieve natte graslanden met houtsingels loodrecht op de beek en met randen van transparante bomensingels. Dit is een bouwsteen voor het beekdal.



### 3. Flexibel groen

Voorbeelden van dit type zijn voedselbossen, tiny forests, boomgaarden, bloementuinen en moestuinen. Deze bouwstenen zijn afhankelijk van de behoeften van de toekomstige bewoners. Ze horen in kleine kamers in het coulisselandschap nabij het nieuwe dorp of de gehuchten.



Staalkaart groene kamers (onder) en groene massa (boven).





### Staalkaart groene kamers en structuren

#### Groene kamers en structuren

- bestaand naaldbos
- bestaand gemengd bos
- bestaand loofbos
- ontwikkelen natuurlijk bos
- ontwikkelen open bos
- ontwikkelen broekbos
- ontwikkelen (flexibel) gemeenschappelijk groen
- ontwikkelen/bestaande weide
- aanplanten houtsingel

#### Rode kamers

- bestaande woningbouw/bedrijvigheid
- huidige initiatieven voor woningbouw/bedrijvigheid
- ontwikkellocaties dorp en gehuchten met groene rand



Lopend door het gebied ervaart de wandelaar een afwisseling van open en dichte kamers. Vooral richting het westen, waar het raamwerk overgaat in het omliggende landschap zijn lange doorzichten over de open kamers. Dit is goed te zien in onderstaande visualisaties.



*Locatie A: zicht op de bosrand.*



*Locatie B: zicht op het beekdal van de Poelenloop.*

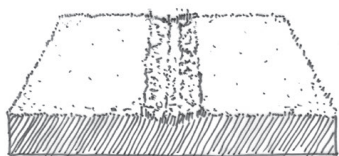
## 4.2 Water in het raamwerk

De waterbouwstenen zijn zowel voor waterberging als afvoer. Er zijn vijf bouwstenen voor water.



### 1. Sloot

Voor afvoer en berging van water, met (eenzijdig) flauwe oever of plas-drasberm voor de verhoging van natuurwaarde en belevingswaarde. Dit is een bouwsteen voor het coulisselandschap en beekdal.



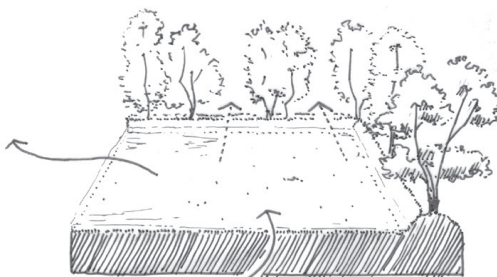
### 2. Greppel

Voor afvoer en tijdelijke berging van water, na vijf droge dagen weer helemaal droog. De greppel is smaller en ondieper dan een sloot. Dit is een bouwsteen voor het boslandschap en coulisselandschap.



### 3. Poel of ven

Voor waterberging, maar kan droogvallen. Een poel of ven heeft een organische vorm en een natuurlijk karakter. Verder heeft het een flauwe oever of plas-drasberm voor de verhoging van natuurwaarden. Dit is een bouwsteen voor alle drie de landschapstypen.



### 4. Rabatbos

Voor waterberging met laagtes met daartussen wallen voor de groei van bomen. Dit is een bouwsteen voor het boslandschap en coulissenlandschap, richting vloeiveides.

### 5. Vloeiveide

Voor waterberging en kan in verschillende vormen: als laagte in het landschap nabij de beek met natuurlijke reliëf om het water te keren of met lage wallen, maar kan ook als laagte met vele greppels die het water verspreiden. Dit is een bouwsteen voor het coulisselandschap en het beekdal.



### 6. Poelenloop

Voor afvoer en berging van water en kan inunderen op de omliggende kamers. Zorg dat de beek breder is dan de nabijgelegen sloten en natuurlijke oevers heeft. Dit is een bouwsteen voor het beekdal.



*Staalkaart water (onder) en het watersysteem (boven).*



Poelenloop verbreden met natuurlijke oevers voor hogere natuurwaarde, belevingswaarde en lagere afvoersnelheid

vloeiveides bij beek, door reliëf en houtwallen inunderen deze velden wanneer er een wateroverschot is

poelen en greppels in het bos voor waterberging

vloeiveides, door de natuurlijke laagtes van het droogdal te versterken als waterberging en waterconservering

*Staalkaart water.*

**Groene kamers en structuren**

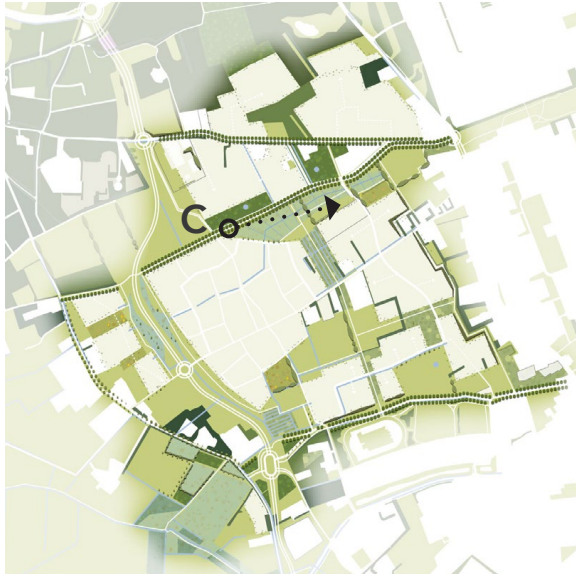
- bestaand naaldbos
- bestaand gemengd bos
- bestaand loofbos
- ontwikkelen natuurlijk bos
- ontwikkelen open bos
- ontwikkelen broekbos
- ontwikkelen (flexibel) gemeenschappelijk groen
- ontwikkelen/bestaande weide
- aanplanten houtsingel

**Blauwe kamers en structuren**

- bestaande wadi
- aanleggen vloeiveide
- aanleggen rabatbos
- aanleggen/behoud sloot
- aanleggen poel

**Rode kamers**

- bestaande woningbouw/bedrijvigheid
- huidige initiatieven voor woningbouw/bedrijvigheid
- ontwikkellocaties dorp en gehuchten met groene rand



De groene kamers ten noorden van het Nieuwe Gehucht en Huysackers zijn bij piekbuien ook bruikbaar voor waterberging. Met een systeem van vloeiveiden kan het water zich hier verspreiden wanneer dat nodig is. Bij natte periodes zal het watersysteem hier goed beleefbaar zijn. Onderstaande visualisatie laat een natte periode zien.

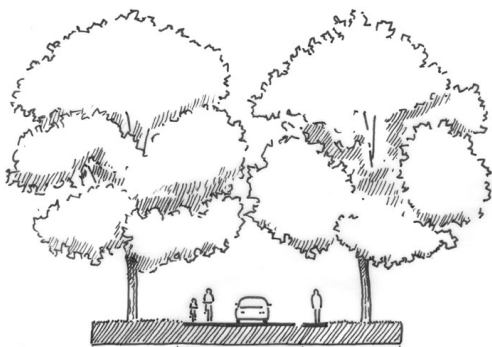


*Locatie C: zicht op het vloeiveldensysteem langs de Antwerpsebaan in een natte periode.*

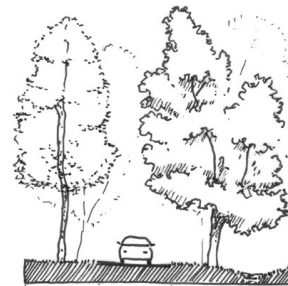
### 4.3 Wegen en paden in het raamwerk

De Eindhovensebaan, de Antwerpsebaan en het Grote Kerkepad zijn historische wegen. Deze mogen een ander karakter hebben dan de nieuw toegevoegde wegen. Dit kan door de historische wegen te beplanten met eikenlanen. Van oudsher waren belangrijke wegen beplant met eiken. De nieuwere wegen kunnen beplant worden met andere type bomen en met een lossere opstelling, zoals nu ook bij de Zittard het geval is. Dit geeft een mooi contrast tussen oud en nieuw.

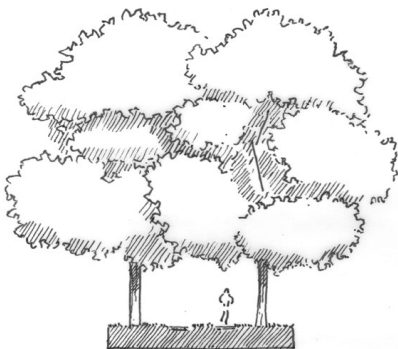
De nadruk komt te liggen op fietsen en wandelen. De wegen worden daarom voor de fietser, de auto is hier medegebruiker. Voor fietsers zijn er diverse snelle verbindingen naar Veldhoven en naar de campus. De fietspaden kunnen ingebed worden in de nieuwe woongebieden of langs de randen van de kamers worden geleid. De auto wordt zoveel mogelijk over de Zilverbaan geleid, via de Kransakkerweg of de Eindhovensebaan. Voor de voetganger komen er wandelpaden met uitzicht op het landschap en doorsteekjes in het groen tussen de gehuchten door. Hierbij is het belangrijk dat de wandelpaden een groen karakter hebben.



1. Verharde weg (ca. 6 m) met voetpad (ca. 1 m) en eikenlaan (berm per zijde ca. 4 m)



2. Verharde weg (ca. 6 m) met losse, gemengde bomenlaan (berm per zijde ca. 4 m)



3. Landschappelijke weg (ca. 3 m) met eikenlaan (berm per zijde ca. 4m)



4. Open fietspad (ca. 2,5 - 3 m) of wandelpad (ca. 1 - 3 m) of gemengd pad voor wandelaars en fietsers (ca. 3,5 - 4 m)



5. Wandelpad (ca. 4 m) tussen houtwallen (ca. 4 meter per stuk)



6. Wandelpad (ca. 3 m) tussen hagen (ca. 0,5 m)

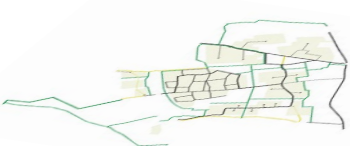


Staalkaart wegen en paden (onder) en routenetwerken (boven).

fijnmazig  
netwerk



beperkt tot  
hoofdwegen



wandel



fiets



auto





### Staalkaart wegen en paden.

#### Groene kamers en structuren

- bestaand naaldbos
- bestaand gemengd bos
- bestaand loofbos
- ontwikkelen natuurlijk bos
- ontwikkelen open bos
- ontwikkelen broekbos
- ontwikkelen (flexibel) gemeenschappelijk groen
- ontwikkelen/bestaande weide
- aanplanten statige bomenlaan
- aanplanten losse gemengde bomenlaan
- aanplanten houtsingel
- aanleggen houtwal
- aanplanten haag

#### Blauwe kamers en structuren

- bestaande wadi
- aanleggen vloeiweide
- aanleggen rabatbos
- aanleggen/behoud sloot
- aanleggen poel

#### Rode kamers

- bestaande woningbouw/bedrijvigheid
- huidige initiatieven voor woningbouw/bedrijvigheid
- ontwikkellocaties dorp en gehuchten met groene rand

#### Wegen en paden

- Zilverbaan
- hoofdwegen
- straten/indicatieve straten
- fietspaden
- fiets- en wandelpaden
- wandelpaden



Het wandelnetwerk door Zilverackers is fijnmazig en gaat veel door het landschap. Het Grote Kerkepad wordt behouden als karakteristieke landschappelijke weg en wordt versterkt met een statige laan. Tussen de Nieuwe Erven door komt een doorsteekje. Hier loopt de wandelaar even in een besloten wereld, waarna de aankomst in een open groene kamer een aantrekkelijk contrast zal opleveren.



*Locatie D: over het Grote Kerkepad.*



*Locatie E: tussen de Nieuwe Erven door.*

## 4.4 Randen van het raamwerk

De randen van kamers zijn zeer bepalend voor de sfeer van het landschap. Randen van gehuchten, zoals Zandoerle, zijn rafelig en groen. Bebouwing is veelal naar binnen gericht, met achterkanten naar het landschap. De diepte van de erven verspringt, wat het de rafelige vorm geeft. De randen van het erf zijn vaak voorzien van opgaand groen. Soms, wanneer de achterkant van het erf overgaat in de weides en akkers erachter, is er aan de achterkant geen rand. Aan de voorkant is meestal een haag geplant, maar soms staat er een hek. De randen van de nieuwe gehuchten kunnen hierop voortbouwen.

### Randen van groene kamers

- Houtwal, bouwsteen voor het boslandschap, coulissenlandschap en beekdal
- Struweel, bouwsteen voor het boslandschap
- Houtsingel (of -kant), bouwsteen voor het coulissenlandschap en de rand van het beekdal
- Bomensingel, bouwsteen voor het coulissenlandschap en beekdal

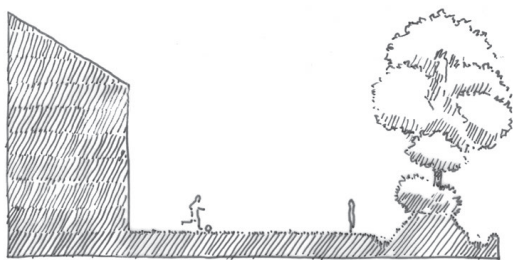
### Randen van blauwe kamers

- Houtwal, bouwsteen voor het boslandschap, coulissenlandschap en beekdal
- Sloop, bouwsteen voor het coulissenlandschap en beekdal

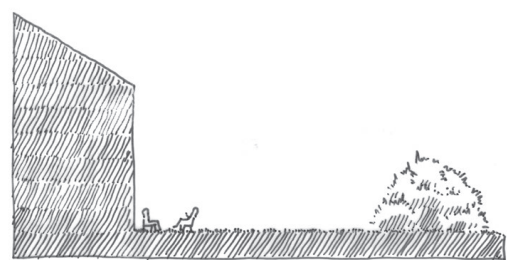
### Randen van rode kamers

- Achter- en zijkanten woningen met houtwal
- Achter- en zijkanten met gemengde, losse heg of struweel
- Achter- en zijkant met houtsingel/bomensingel (evt. op wal) (mix els, berk, haagbeuk) (of langs sloot)
- Voorkant met nette haag (beuk (droge zandgrond) of meidoorn (vruchtbare zandgrond))
- Voorkant met sloot/greppel en (knot)wilgen
- Voor-, zij- en achterkanten met schapenhek of hek met natuurlijke uitstraling en losse haag

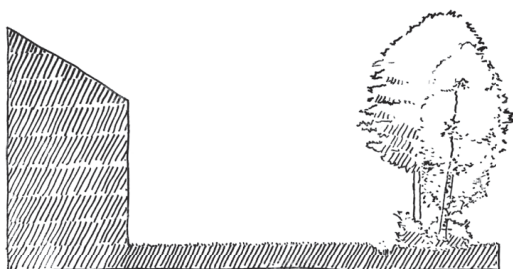
Op de staalkaart groene randen is te zien waar welke bouwsteen past.



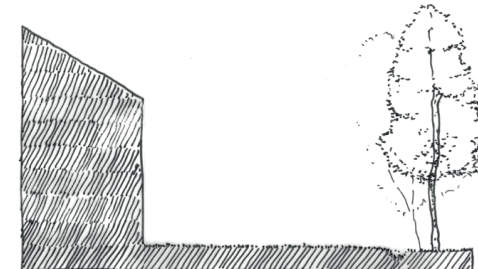
Rand met een houtwal.



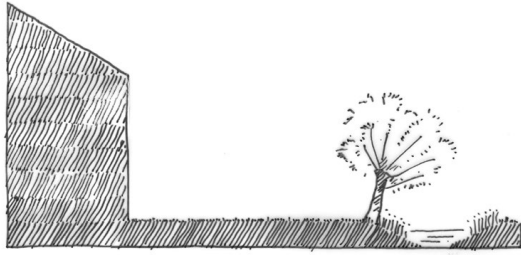
Rand met struweel.



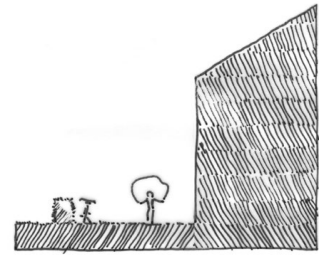
Rand met een houtsingel/houtkant.



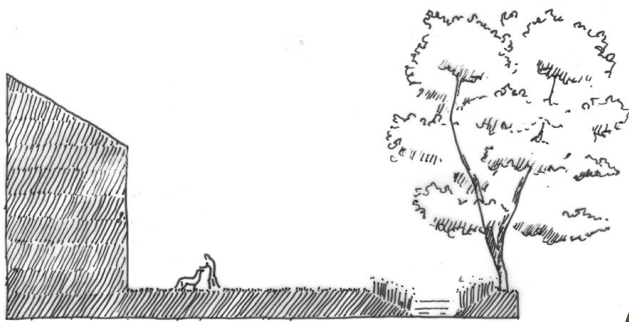
Rand met een bomensingel.



Rand met een sloot en wilgen.



Rand met een haag.



Rand met een sloot en een elzensingel.



Staalkaart groene randen (onder) en groene randen van de gehuchten uitgelicht.



randen naar NNB helemaal dicht met opgaand groen, voor bescherming natuurwaarden

*Staalkaart groene randen.*

- A gemengde, losse haag
- B gemengde bomensingel
- C houtwal
- D heg of struweel
- E sloot met wilgen
- F sloot met elzensingel

#### 4.5 Robuust raamwerk met flexibele groene kamers

Door alle staalkaarten te stapelen ontstaat er een beeld van het robuuste raamwerk. De plekken voor boomgaarden en tuinen bieden ruimte voor initiatief van bewoners. Zorg dat hierbij de landelijke sfeer behouden blijft. Houdt daarom de vormgeving functioneel en sober. Maak geen bouwwerken, maar gebruik groen. Een enkel klein dierenverblijf of een folly is bij uitzondering mogelijk.

#### 4.6 Beleving van het raamwerk

Vanuit het plan 'Pastorale' is aandacht gevraagd voor kunst en meubilair. Op de kunstkaart zijn plekken aangegeven waar een kunstobject of meubilair in het landschap kan worden geplaatst. Deze objecten kunnen verschillende functies hebben, zoals aangeven van een entree vanuit de omgeving naar Zilverackers, het markeren van een archeologische vindplaats, het bieden van een zitplek, uitzicht of een brug over een slootje. Ontwerp het meubilair passend bij elkaar van duurzaam materiaal en zorg dat de kunstobjecten passen bij het landschap, de archeologie of de cultuurhistorie.



*Plekken voor kunst en meubilair in het landschap.*

## Kaart robuust raamwerk

### Groene kamers en structuren

- bestaand naaldbos
- bestaand gemengd bos
- bestaand loofbos
- ontwikkelen natuurlijk bos
- ontwikkelen open bos
- ontwikkelen broekbos
- ontwikkelen (flexibel) gemeenschappelijk groen
- ontwikkelen/bestaande weide
- aanplanten statige bomenlaan
- aanplanten losse gemengde bomenlaan
- aanplanten houtsingel
- aanleggen houtwal
- aanplanten haag

### Blauwe kamers en structuren

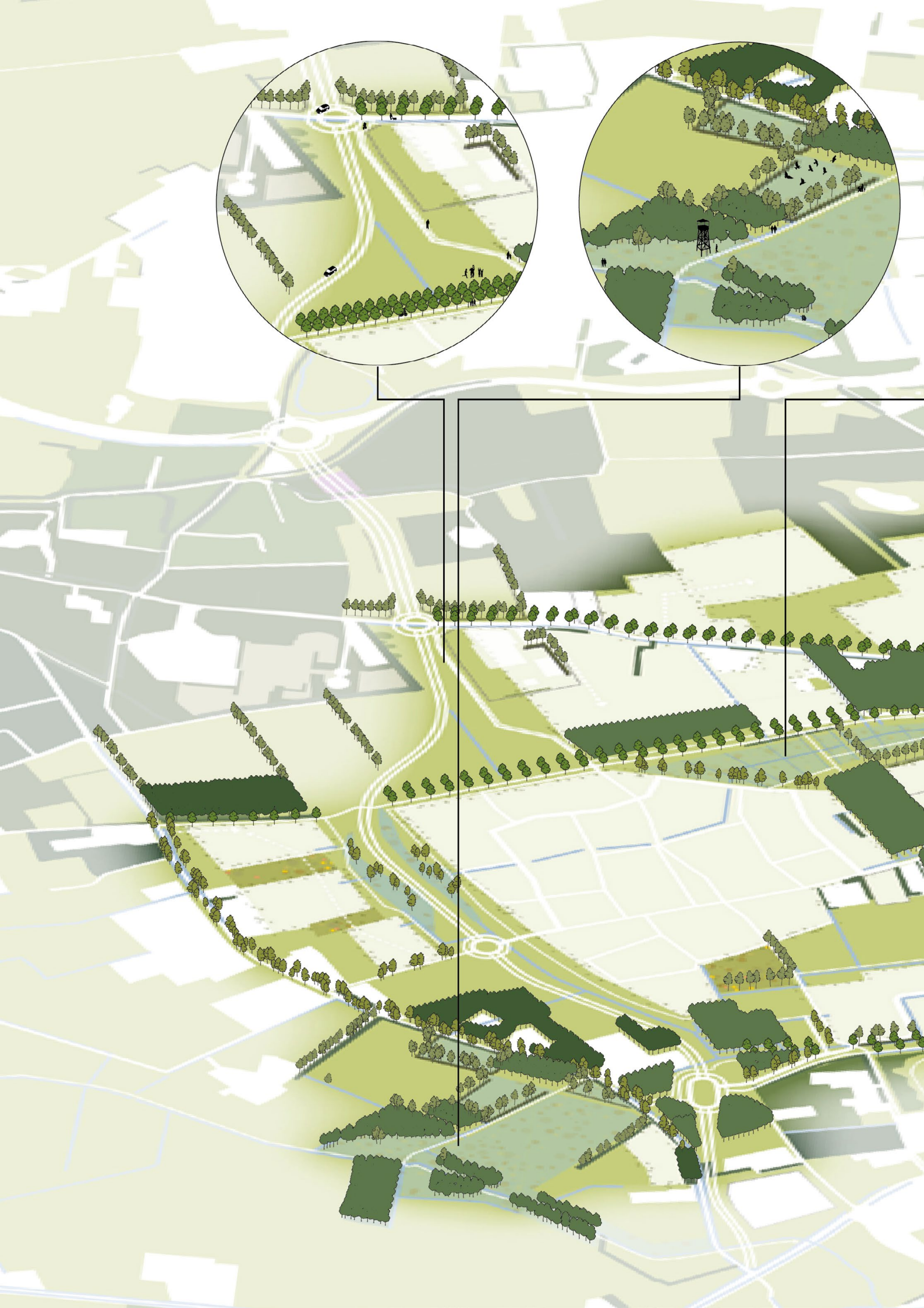
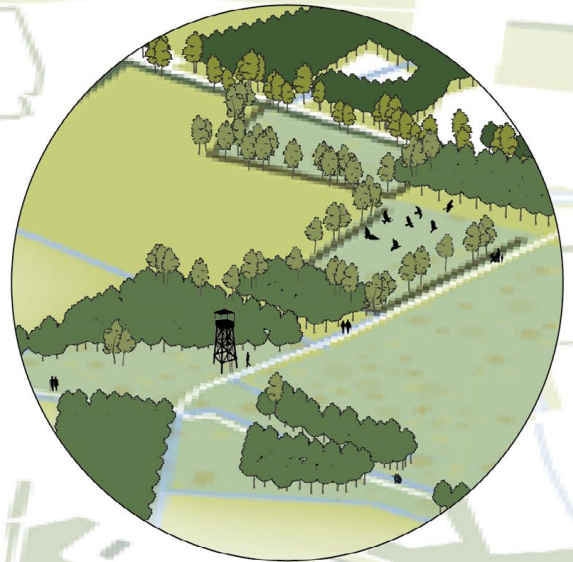
- bestaande wadi
- aanleggen vloeiweide
- aanleggen rabatbos
- aanleggen/behoud sloot
- aanleggen pool

### Rode kamers

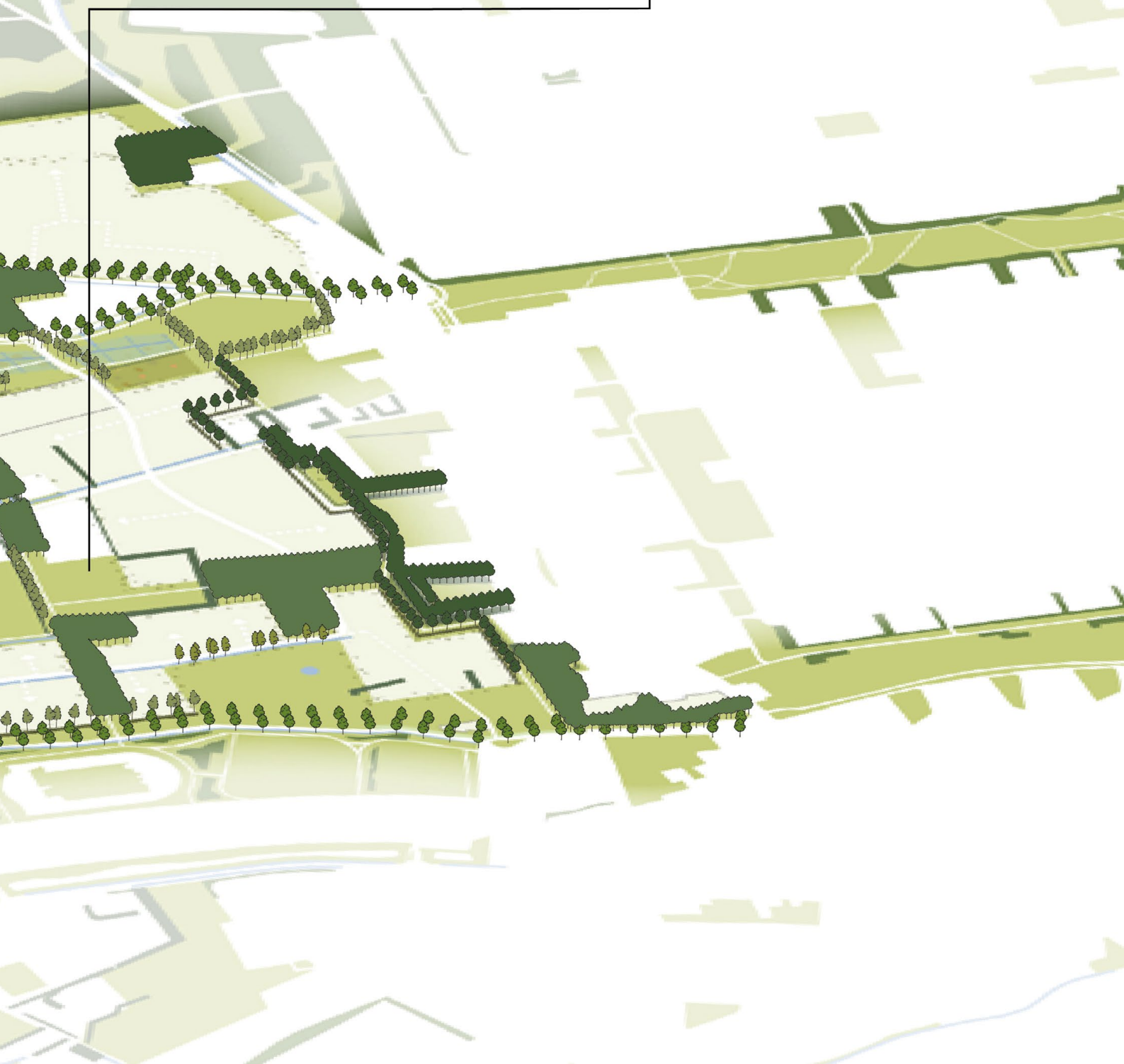
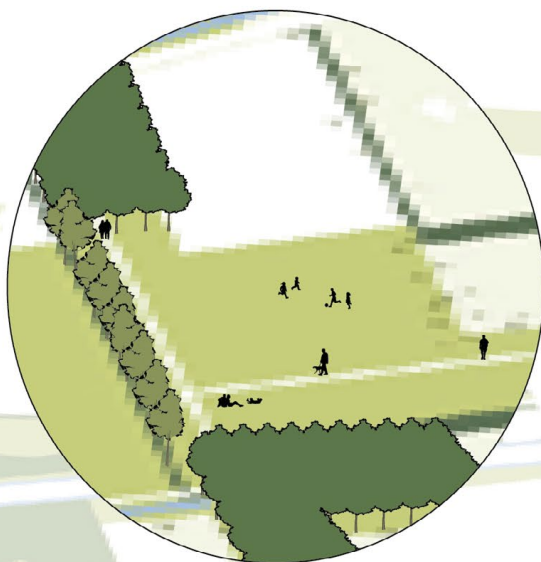
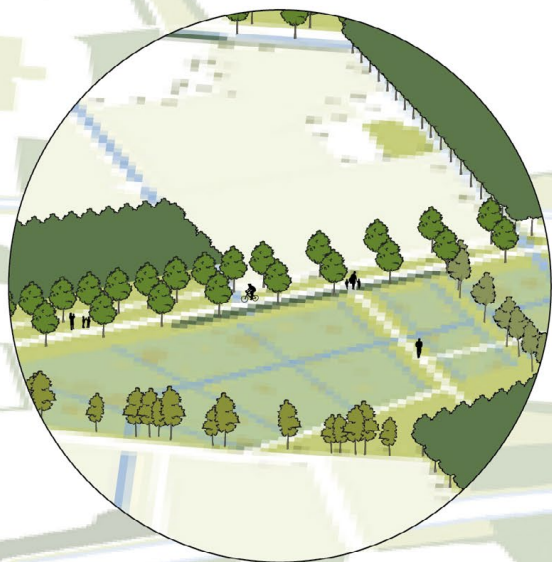
- bestaande woningbouw/bedrijvigheid
- huidige initiatieven voor woningbouw/bedrijvigheid
- ontwikkellocaties dorp en gehuchten met groene rand

### Wegen en paden

- wegen en paden/indicatieve wegen en paden









# 5

## Groen binnenwerk

*Inspiratie voor het groen in de gehuchten*

Het landschap stopt niet bij de randen van de gehuchten, maar loopt door tot aan de voordeur van de toekomstige bewoners. Het groen in de gehuchten noemen we het groene binnenwerk. Elk groen binnenwerk heeft een sterke relatie met landschapstype waarin het gehucht ligt. Ook het karakter van het gehucht zelf is bepalend voor de vorm van het groene binnenwerk. Ook het groene binnenwerk kan bijdragen aan het verhogen van de biodiversiteit en klimaatadaptief worden ingericht.

### 5.1 De Nieuwe Erven

De Nieuwe Erven hebben een landelijke sfeer met een praktische inrichting, zoals te vinden is op een Brabants boerenerf. De verschillende erven hebben een duidelijke relatie met het omliggende landschap.

#### Erf

- gezamenlijk erf met gedeelde oprit naar plein waaraan meerdere kavels liggen
- achter- of zijuitgang naar het landschap
- poel voor waterberging en rechte greppel/sloot voor afwatering
- rand rondom het erf van hagen, bomensingels of houtwallen met af en toe een doorzicht
- fruitbomen verspreid over het erf of in boomgaard

#### Kavel

- lage haag of geen rand rondom kavel
- boom aan de voorkant kavel (bv. linde)
- boom aan de achterkant kavel (bv. notenboom)
- bebouwing in maat en uitstraling passend bij boerenerf



*Voorbeeld van groen in een erf.*

< *Zonderwijsche Akkers*

## 5.2 Het Nieuwe Gehucht

Het Nieuwe Gehucht heeft een toegankelijk, informeel en groen karakter met een losse overgang naar het landschap.

### Gehucht

- smalle wegen met grasberm en wandelpad
- centrale brink met gras en bomen (bv. eik)
- kavels georiënteerd op kern
- door verspringen van kavels een rafelige rand van hagen, hout-/bomensingels of houtwallen
- greppels voor afwatering

### Kavel

- losse bomen aan voorkant kavel (bv. linde)
- losse boom aan de achterkant kavel (bv. notenboom)
- rand van lage haag of hek aan de voorkant
- randen achterkant of zijkant met hagen, hout-/bomensingel, soms helemaal open



*Voorbeelden van groen in een gehucht.*

## 5.3 Villapark in het bos

Hier is het bos duidelijk zichtbaar en beleefbaar. Het omliggende bos wordt het groene binnenwerk in getrokken en gaat zo over in de tuinen en het openbaar groen.

### Park

- kavels verspreid langs slingerende bosweg, met oriëntatie op de kern van het park, achterkanten naar het bos

- kern met bomen, paden en waterberging in de vorm van ven/poel of rabatbos, greppels leiden hier het water naartoe
- randen van het park met struweel, houtwal of houtsingel
- zorg voor een dichte groene rand van een stevig formaat naar het bos (NNB) om verstoring van de natuur tegen te gaan.

#### Kavel

- meerdere bomen op de kavel verspreid
- rand aan de voorkant en zijkant open, lage (halfopen hout)wal, lage heg of half open houtsingel



*Voorbeelden van woningbouw in een boslandschap.*

## 5.4 Bosgehucht en ondernemerslint

Net als bij het Villapark is het bos hier duidelijk zichtbaar en beleefbaar. Het openbaar groen draagt bij aan de saamhorigheid en toegankelijkheid.

#### Lint

- historische handelsweg met kavels georiënteerd op de weg
- bomenlaan, daarachter rand open houden of haag, her en der een losse boom aan de voorkant van de kavel

## Gehucht

- buurtjes met smalle wegen en smalle bermen van kruiden/struiken
- tussen de buurtjes plukken bos voor behoud bossig karakter
- centrale open plek met losse bomen

## Kavels van gehucht

- rand aan de voorkant van de kavel met haag
- aan de zijkant van de kavel met haag, houtwal of houtsingel
- rand naar het bos met houtwal, hout- of bomensingel of struweel
- op de kavel losse bomen verspreid

## 5.5 Bosakkergehucht

Dit gehucht heeft een mix van open en besloten groen met het karakter van een kleinschalig mozaïeklandschap.

## Gehucht

- buurtjes met smalle wegen met bermen met gras
- centraal bos, tuin of weide met poel voor waterberging
- door verspringen van kavels een rafelige rand van hagen, hout-/bomensingels of houtwallen
- greppels voor afwatering

## Kavel

- rand aan de voorkant van de kavel met haag
- aan de zijkant van de kavel met haag, houtwal of houtsingel
- rand naar het bos met houtwal, hout- of bomensingel of struweel
- op de kavel losse bomen verspreid



*Voorbeelden van woningbouw in een afwisselend bos en weide gebied.*

## 5.6 Het Klooster

Het Klooster heeft een besloten sfeer waarin het groen een open en ontworpen karakter heeft aan de binnenzijde waarmee een contrast wordt gecreëerd met het natuurlijk groen aan de buitenzijde.

### Klooster

- gedeelde oprit met bomen en binnenplaats waaromheen het kloostercomplex ligt
- woningen georiënteerd op binnenplaats
- solitair op de binnenplaats (bv. beuk of kastanje)
- rondom kloostercomplex open groene ruimte met paden en gezamenlijke tuin
- zorg voor een dichte groene rand (struweel, houtwal of houtsingel) van een stevig formaat of muur naar het bos (NNB) om verstoring van de natuur tegen te gaan
- greppel/sloot voor afwatering rondom het ontwikkelgebied



*Voorbeelden van groen in een kloostersetting.*

## 5.7 Landschappelijke Erven

Vergelijkbare sfeer als bij de Nieuwe Erven, maar nog rustiger en ruimer opgezet.

### Erf

- gezamenlijk erf met gedeelde oprit naar plein waaraan meerdere kavels liggen
- achter- of zij-uitgang naar het landschap
- poel voor waterberging en rechte greppel/sloot voor afwatering
- rand rondom het erf van hagen of transparante bomensingels met veel ruimte voor doorzichten
- fruitbomen verspreid over het erf of in boomgaard

### Kavel

- lage haag of geen rand rondom kavel
- boom aan de voorkant kavel (bv. linde)
- boom aan de achterkant kavel (bv. notenboom)
- bebouwing in maat en uitstraling passend bij boerenerf



*Voorbeeld van groen in een erf.*

## 5.8 Wonen in de natuur

De woningen gaan op in het landschap en de ingrediënten van het landschap wordt doorgetrokken tot aan de voordeur.

### Erf

- cluster van enkele woningen
- rand naar vloeuweide met lage wal, overige randen met sloot, en daarlangs bomensingels of knotwilgen
- zorg dat de bebouwing vanuit de wandelroute in het beekdal niet opvalt, door strategisch geplaatst opgaand groen of architectuur, om zo de natuurbeleving in het beekdal niet te verstoren
- benut contrast open/dicht

### Kavel

- minimale verharding
- randen zoveel mogelijk open houden





*Voorbeelden van wonen in de natuur.*





# Realisatiestrategie

## *Van landschapsplan tot werkelijkheid*

Het landschapsplan is gericht op het ontwikkelen en borgen van een robuuste landschappelijke structuur. Deze robuuste structuur is geïnspireerd en bouwt voort op de huidige kwaliteiten van het gebied en de omgeving. Het landschapsplan met daarin de robuuste structuur voor het landschap laat zien dat ingezet wordt op een kwaliteitsimpuls voor het landschap die in verhouding staat met de stedelijke ontwikkelingen in het gebied.

### 6.1 Juridische borging van het groen

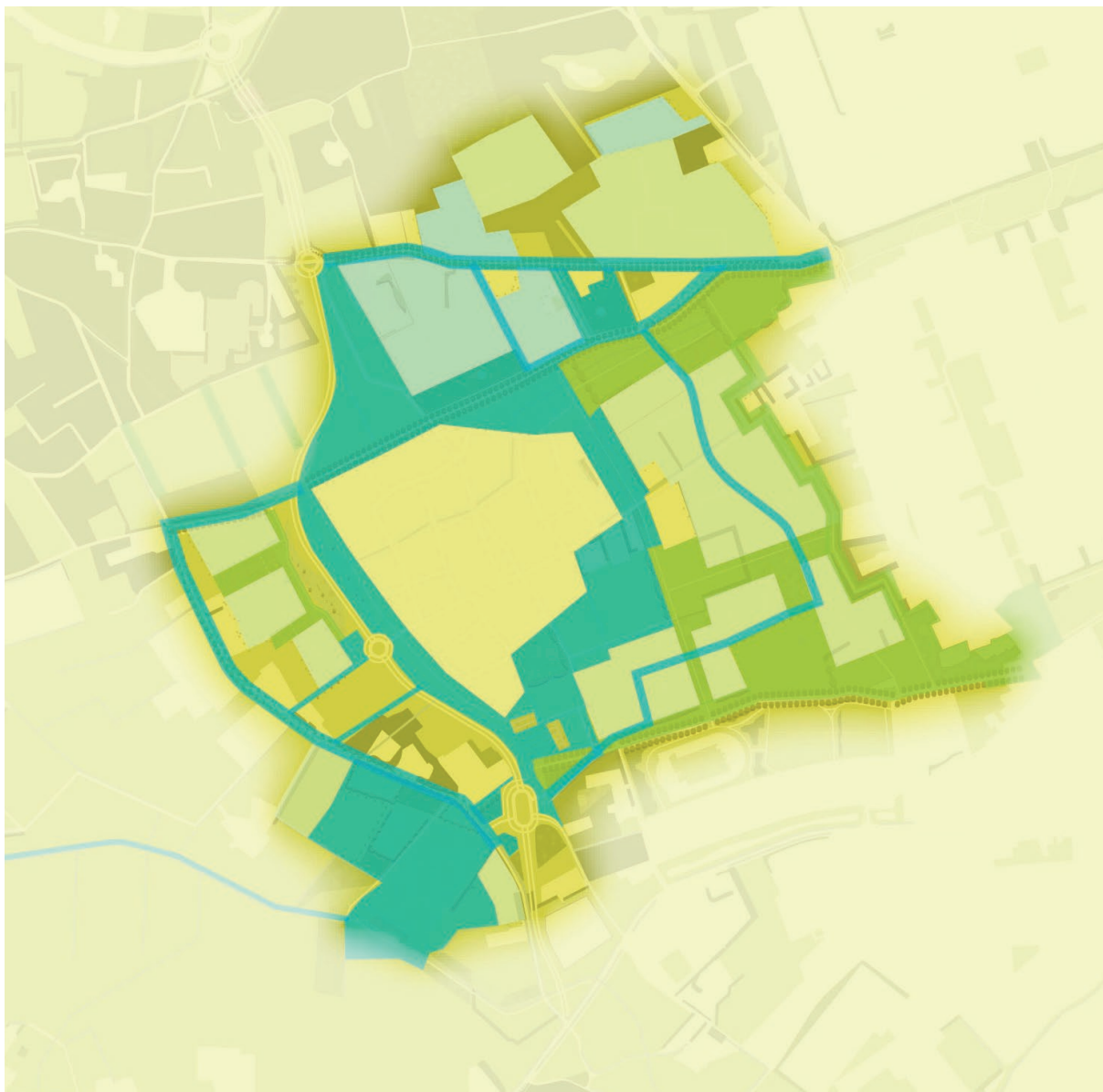
Het landschapsplan krijgt door middel van een nieuw bestemmingsplan voor Zilverackers juridische borging. In het bestemmingsplan wordt naast de stedelijke (rode) ontwikkeling, ook de landschappelijke (groene) ontwikkeling geregeld. Zo zijn de gronden die in het landschapsplan zijn aangewezen als onderdeel van de robuuste structuur in het bestemmingsplan een 'groene' bestemming krijgen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in een bestemming voor het open groene landschap ('groenlandschappelijk') en een 'Bos'-bestemming. In de bijbehorende regels van deze bestemmingen wordt het behoud en de ontwikkeling van de robuuste landschappelijke structuur mogelijk gemaakt. Daarnaast mag op deze gronden slechts kleinschalige bebouwing worden opgericht.

De robuuste structuur van het landschapsplan wordt bovendien geborgd doordat (veel van) de gronden in eigendom zijn van de gemeenten. Zo kunnen zij de realisatie en het beheer beïnvloeden. Om echter ook nog een juridische borging in het bestemmingsplan op te nemen wordt voor de robuuste structuur een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarbij de insteek is dat voor de toevoeging van elke woning een stukje robuuste structuur eveneens wordt ingericht. De robuuste structuur loopt door in de ontwikkelvlekken. In de openbare ruimte wordt de structuur door de gemeente gerealiseerd.

Daarnaast stimuleert de gemeente de realisatie en het behoud van het groene binnenwerk van de stedelijke ontwikkelingen met inspiratie en harde randvoorwaarden. Ter inspiratie wordt gebruik gemaakt van bijvoorbeeld marketing. Voor de realisering van de groene randen worden in het bestemmingsplan harde randvoorwaarden gesteld. Zo wordt voor de realisering van deze groene randen ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Aan de hand van een inrichtingsplan voor deze randen, die ter beoordeling naar de gemeente wordt gestuurd, wordt afgedwongen dat deze randen goed worden ingepast en gerealiseerd en in stand worden gehouden.

### 6.2 Gefaseerde uitvoering van het landschapsplan

De gemeente draagt zorg voor de realisatie van de robuuste structuur. De strategie voor realisatie is om de robuuste structuur, waar mogelijk, voorrang te geven op de ontwikkeling van de nieuwe gehuchten. Op deze manier kunnen de bossen en lanen groeien en al vormgeven aan de robuustheid en sfeer van het landschap. Voor het functioneren van het gebied zijn voorafgaand aan de ontwikkeling



*Kaart met de gefaseerde ontwikkeling van het landschapsplan.*

- robuust landschappelijk raamwerk, al gerealiseerd landschap of landschap in uitvoering
- Huysackers, in uitvoering
- robuust landschappelijk raamwerk te ontwikkelen in fase 1
- groen binnenwerk te ontwikkelen in fase 1
- robuust landschappelijk raamwerk te ontwikkelen in fase 2
- groen binnenwerk te ontwikkelen in fase 2

van de gehuchten ook ontsluitingswegen, bouwwegen, fiets- en wandelpaden, sloten, greppels en waterbergingslocaties nodig. Waar mogelijk wordt de realisatie van het robuuste groen gekoppeld aan deze elementen en structuren.

Gelijktijdig met de ontwikkeling van de gehuchten volgen de onderdelen van het landschap en groen. Dit zogenaamde groene binnenwerk is afhankelijk van uitwerking van de gehuchten en biedt ook ruimte aan initiatieven van de toekomstige bewoners. Het gaat daarbij om het groen langs straten, fiets- en wandelpaden in de ontwikkelvlekken, de invulling van de flexibele groene vlekken, de groene randen en het groene binnenwerk.

De ontwikkeling van Huysackers is al gestart. Voor de bereikbaarheid van Huysackers is de hoofdontsluiting al aangelegd, de Zilverbaan. Verder zijn er laagtes voor waterberging gegraven. In hoofdlijn onderscheiden we twee fases, zodat de realisatie van de robuuste groenstructuur in het begin van het bouwproces gegarandeerd is. Voor Huysackers is de fasering als volgt:

#### Fase 1:

- Ontsluitingswegen, fiets- en wandelpaden aanleggen
- Lanen aanplanten
- Randen van de groene en blauwe kamers aanplanten
- Bossen ontwikkelen
- Waterberging aanleggen
- Poelenloop en beekdal ontwikkelen
- Woonrijp maken Huysackers en omgeving

#### Fase 2:

- Resterende straten, fiets- en wandelpaden aanleggen
- Resterende onderdelen robuuste structuur (afhankelijk van verwerving gronden)
- Groen binnenwerk
- Randen van de rode kamers aanplanten
- Flexibel groen ontwikkelen

Voor de overige ontwikkelvlekken houden we een soortgelijke fasering aan. Op de kaart op de vorige pagina is globaal aangegeven welk deel van het landschapsplan in welke fase wordt gerealiseerd.

### 6.3 Beheer van het toekomstige landschap

De uitnodigingsplanologie voor het ontwikkelen van Zilverackers houdt niet op bij de aanleg van de gehuchten. De gemeente wil ook het beheer van het groen en de (semi-)openbare ruimte samen met de toekomstige gebruikers oppakken. Er zijn diverse beheer onderdelen van het landschap:

#### Beheer van het robuuste landschappelijk raamwerk:

- Bossen, houtwallen, singels, lanen, wegen, bermen, paden, weide, sloten, vloeivelden, poelen, Poelenloop, straatmeubilair, kunstobjecten.
- Om kwaliteit te waarborgen ligt de regie hoofdzakelijk bij de gemeente. De gemeente draagt verantwoordelijkheid voor een goede basis van het beheer.

### Beheer van het flexibele groen

- Boomgaarden, pluktuinen, voetbalveld, speeltuin
- Hiervoor ligt de regie hoofdzakelijk bij de gemeente en de uitvoering voornamelijk bij bewoners/gebruikers. Daarnaast zal de gemeente een basis inrichting aanleggen, waarbij de bewoners worden gestimuleerd om ermee aan de slag te gaan. De bewoners zijn binnen de gegeven kaders vrij om te kiezen wat er op dit stuk groen wordt ontwikkeld en mogen daarnaast de verantwoordelijkheid op zich nemen om dit te onderhouden. De gemeente behoudt de regie over de rand naar het robuuste raamwerk.

### Beheer van het groene binnenwerk

- Lanen, bermen, straten, paden, brink, gezamenlijk erven grasvelden, greppels
- Voor het beheer van het groene binnenwerk kunnen gemeente en bewoners samenwerken. De openbare ruimte in de gehuchten kan bijvoorbeeld door de gemeente worden onderhouden, terwijl de meer semi-openbare ruimten, zoals de gezamenlijk erven, door bewoners kan worden opgepakt.

### Beheer van randen

- Tussen het landschappelijk raamwerk en de ontwikkelgebieden: hagen, singels, houtwallen, sloten
- Deze liggen op de grens van openbaar en privé. De gemeente heeft daarbij regie op de kwaliteit van de randen en het beheer van de openbare zijde. De bewoners zijn verantwoordelijk voor de zijde van de groene rand op hun eigen kavel. De exacte verdeling en beheervorm kan worden vastgelegd in het inrichtingsplan.

### Gezamenlijk beheer

Bij gezamenlijk beheer kan gedacht worden aan de toekomstige bewoners, maar ook aan woningbouwcorporaties, ontwikkelaars, natuurorganisaties en agrariërs. Voordelen van het betrekken van de toekomstige gebruikers is dat het beheer beter aansluit op de wensen van de gebruikers, de betrokkenheid van de gebruikers met het landschap toeneemt en de gemeente niet meer alles zelf hoeft te doen. Het voordeel van het specifiek betrekken van bewoners bij het beheer van het landschap, is dat dit ook de sociale cohesie van het gebied stimuleert. Hier zijn verschillende goede voorbeelden van te vinden, zoals in EVA Lanxmeer (Culemborg), Nobelhorst (Almere) en Nieuw Leyden (Leiden). Bewoners kunnen in verschillende vormen meedoen aan het beheer: individueel, in een Vereniging van Eigenaren of in collectieven. Een collectief kan een thematische werkgroep zijn, bijvoorbeeld een werkgroep die focust op duurzaamheid of biodiversiteit, of een locatie gebonden erf- of gehuchtcoöperatie.

### Voorbeelden van gezamenlijk beheer

Er zijn al diverse voorbeelden van plekken waar het beheer, gedeeltelijk, door bewoners wordt opgepakt. Dit varieert tussen gebieden waar bewoners de gezamenlijk erven beheren, zoals bij Veghels Buiten (Veghel), tot verantwoordelijkheid voor beheer van het totale gebied, zoals bij Nobelhorst (Almere). In dit laatste geval worden de gemeentelijke taken én budgetten overgedragen aan de buurtcoöperatie. Het beheer kan ook samen door de gemeente en bewoners worden opgepakt, zoals bij Eva Lanxmeer (Culemborg). Hier wordt ongeveer een derde van het totale beheer door de bewoners zelf uitgevoerd. De gemeente Culemborg en de werkgroep van de bewoners maken jaarlijks samen een beheerplan waarin staat wie welk deel van het openbaar groen beheerd met normbedragen voor het beheerbudget. De besparing die de bewoners hierop hebben door zelf hun handen uit de mouwen te steken wordt

opnieuw in de inrichting van de buitenruimte geïnvesteerd.

Er zijn ook voorbeelden van andere partijen dan bewoners en de gemeente die het beheer op zich kunnen nemen. Bij Villapark de Rundgraaf wordt het beheer bijvoorbeeld door de ontwikkelaar, Brabants Wonen, gedaan. Hier is voor gekozen om de parkachtige uitstraling op lange termijn te garanderen. De individuele eigenaren mogen dit parkgebied gebruiken en betalen mee in het onderhoud en beheer. In Kerckebosch (Zeist) wordt het beheer bijvoorbeeld gedaan door Het Utrechts Landschap. Bewoners worden hier wel bij betrokken, door ze één jaar gratis lid te maken van Het Utrechts Landschap en door natuurwerkdagen te organiseren waarbij bewoners helpen met het beheer. In verschillende steden, zoals in Groningen, wordt het beheer van het openbaar groen tegenwoordig onder andere met een schaapskudde gedaan. Hier lopen de schapen van april tot november de velden en bermen van de stad af onder begeleiding van een herder.

Voorwaarde voor het uitnodigen van de toekomstige gebruikers bij het beheer is dat de gemeente toezicht houdt, om een goede kwaliteit van het beheer en landschap te borgen.

### Biodiversiteit

Let bij het beheer op een goed maaibeheer en een goede verdeling van maaisel en zaden, voor behoud van een goede insectenpopulatie en een optimale biodiversiteit. Dit kan door gefaseerd te maaien met maaimachines, waardoor insecten kunnen schuilen in gras dat niet gemaaid wordt, en bewust om te gaan met maaisel en eventueel bloemenmengsels in te zaaien. Een andere manier is met de inzet van begrazing. Schapen hebben bijvoorbeeld een positief effect op de structuur van de bodem en ze dragen zaden mee in hun vacht. Door ze rond te laten lopen verspreiden ze allerlei planten- en bloemensoorten door het gebied en kunnen de zaden ook nog eens beter kiemen.

### Middelen

Er zijn diverse middelen om afspraken te maken over gezamenlijk beheer en om gezamenlijk beheer te stimuleren. Een aantal mogelijkheden:

- Verenigingen
- Beheerplan
- Beheersovereenkomsten/ -afspraken/ -contract (In Nieuw Leyden hebben de bewoners een beheercontract waarmee zij zelf het beheer regelen)
- Pachtovereenkomsten
- Natuurwerkdagen
- Slimme systemen (apps)

Bronnen:

- Terra Incognita, 2016, Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl 10x in de praktijk.







# Bijlage

*Doorsnedes van het robuust raamwerk*



*Er zijn doorsnedes van van vijf locaties gemaakt:*

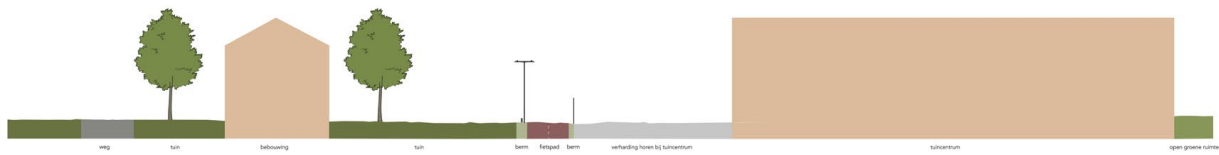
*A Entree Zilverackers bij Cees Slegerspad/Grote Kerkepad*

*B Tussen Huysackers en Het Nieuwe Gehucht*

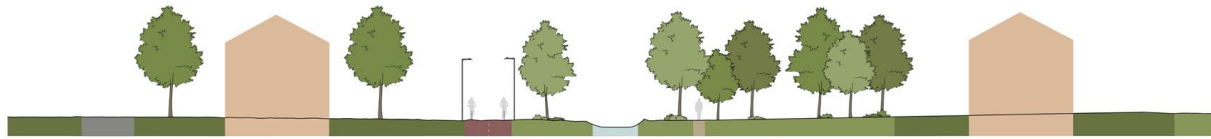
*C Antwerpsebaan en omgeving*

*D Eindhovensebaan*

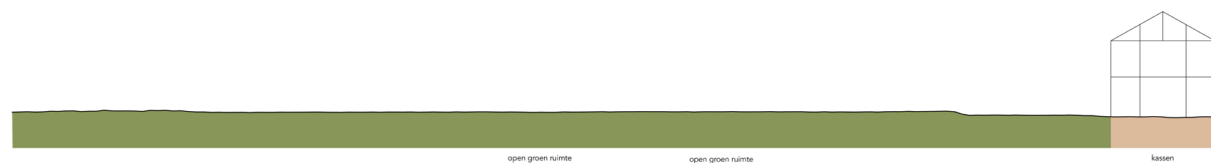
*E Grote Kerkepad*



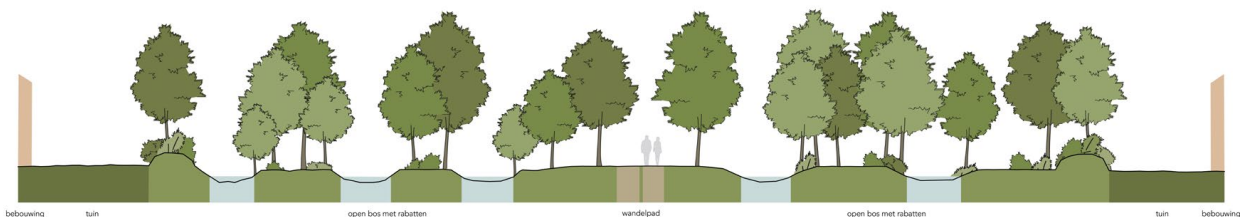
Doorsnede A: van de zuidelijk entree vanaf de Sondervick met een tuincentrum in de huidige situatie.



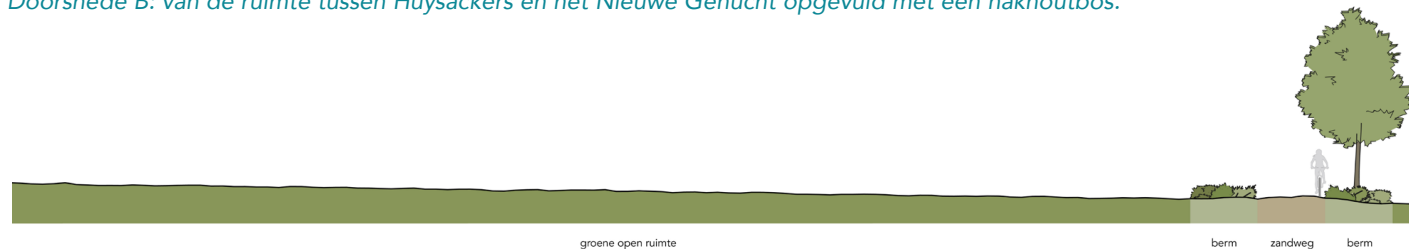
Doorsnede A: van de zuidelijk entree vanaf de Sondervick met een hakhoutbos en nieuwbouw.



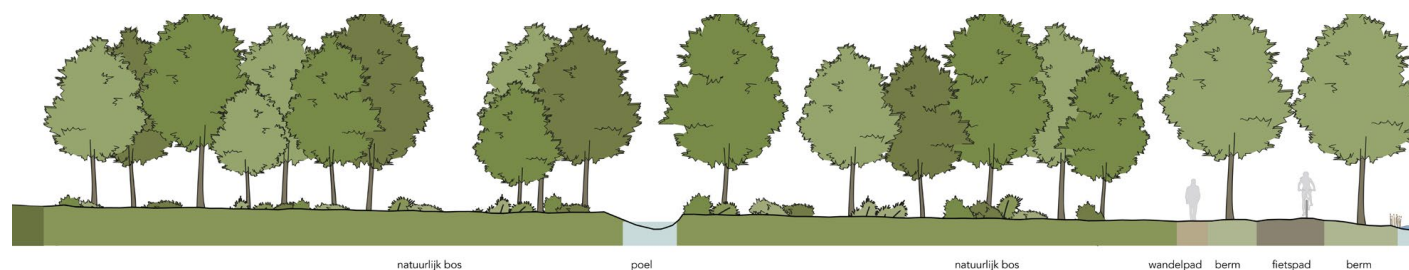
Doorsnede B: van de ruimte tussen Huysackers en het Nieuwe Gehucht in de huidige situatie.



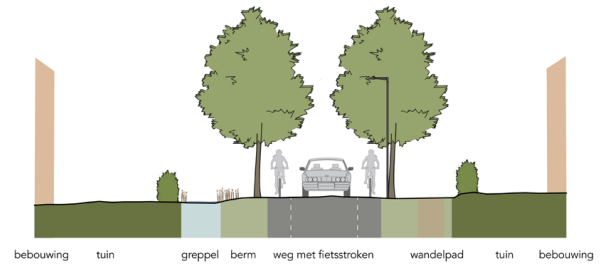
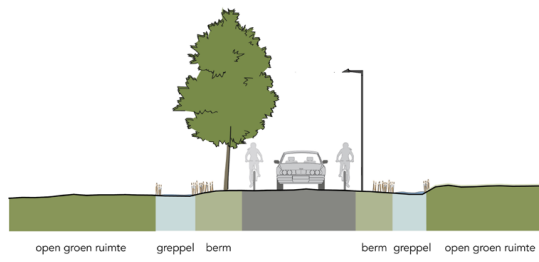
Doorsnede B: van de ruimte tussen Huysackers en het Nieuwe Gehucht opgevuld met een hakhoutbos.



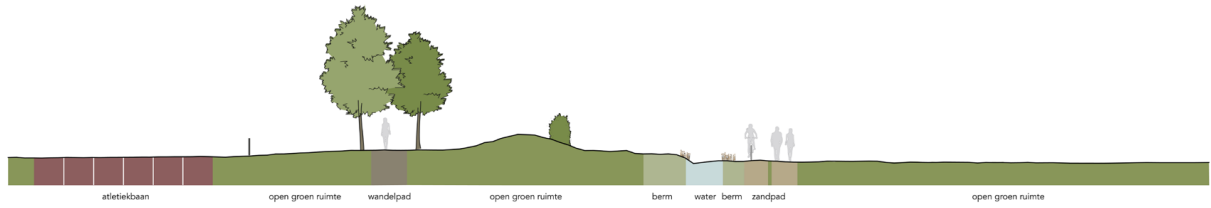
Doorsnede C: van de Antwerpsebaan en omgeving in de huidige situatie.



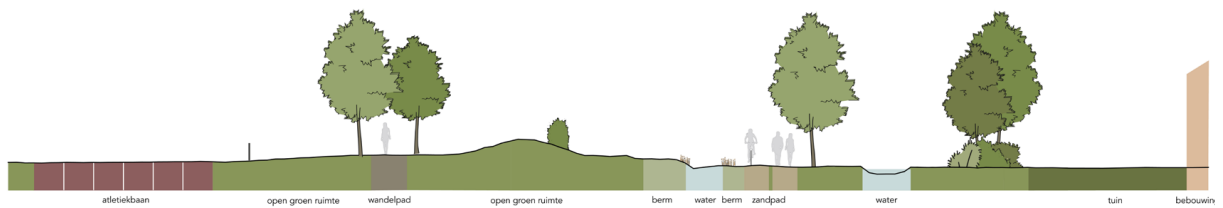
Doorsnede C: van de Antwerpsebaan en omgeving met aan de ene zijde een natuurlijke bos en aan de andere zijde ruimte voor waterberging. (doorsnedes gaan door op de volgende pagina)



Doorsnede D: van de Eindhovensebaan, huidige situatie (links) en met eikenlaan (rechts).



Doorsnede E: van het Grote Kerkepad in de huidige situatie.



groene open ruimte

