BESTEMMINGPSLAN

Weisestraat 19 Lithoijen - 2022

Regels



GEMEENTE Oss

Gemeente Oss | Raadhuislaan 2 | 5341 GM | Oss |
T: 14 0412 | F: 0412 642605 | www.oss.nl |

Weisestraat 19 Lithoijen - 2022

bestemmingsplan

Projectleider

F.C.J.L. Klomp-Pullens

Datum:

15-12-2022

Inhoudsopgave

Planregels **3**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 14

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **16**
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap 16

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **23**
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 23
Artikel 5 Landschappelijke tegenprestatie 24
Artikel 6 Algemene bouwregels 25
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 27
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels 28
Artikel 9 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels algemeen 30
Artikel 10 Wijzigingsregels 31
Artikel 11 Overige regels 35

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **36**
Artikel 12 Overgangsrecht 36
Artikel 13 Slotregel 37

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan "Weisestraat 19 Lithoijen - 2022" met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPweisestr19lth-VG01 van de gemeente Oss;

1.2 aan-huis-gebonden activiteit:

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.3 aanbouw

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 achtergevel

de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het gebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan. In hoeksituaties is sprake van slechts één achtergevel, waarbij de oriëntering van de woning bepalend is.

1.7 afhankelijke woonruimte

een vrijstaand bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de bijbehorende woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.8 agrarisch bedrijf

een (vollegronds)teeltbedrijf.

1.9 agrarisch medegebruik

agarisch medegebruik in de vorm van extensief beheerd grasland en/of het extensief begrazen van het gebied, waarbij de instandhouding en versterking van omliggende en ter plaatse aanwezige natuur- en landschapswaarden voorop staat.

1.10 agrarisch verwant bedrijf

een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruikt gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.

1.11 agrarisch-technisch hulpbedrijf

een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking en bedrijven die uitsluitend administratieve werkzaamheden verrichten en/of administratieve dienstverlening aanbieden.

1.12 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken die geen gebouw zijn.

1.13 bed and breakfast

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woonhuis en/of bijbehorende aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw, en volledig gedreven door de bewoner van het betreffende woonhuis.

1.14 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit met uitzondering van bedrijfswoningen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woning.

1.15 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo)

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden activiteit, kantoor of dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.16 bedrijfswoning

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

1.17 bedrijvenlijst

de lijst van handels- en bedrijfsactiviteiten die als bijlage 3 onderdeel uitmaakt van de regels, waarin deze activiteiten naar milieucategorie zijn onderscheiden.

1.18 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald die in acht genomen moet worden.

1.19 bestaand

a. voor bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan legaal bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;

b. voor gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat legaal aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.20 bestaande ammoniakemissie

het bestaand aantal dierplaatsen voor de bestaande diersoorten, vermenigvuldigd met de emissiefactoren van het bestaande stalsysteem, waarbij geldt:

a. bestaand stalsysteem: het stalsysteem ten tijde van de vaststelling van het plan;
b. bestaande aantal dierplaatsen: het aantal legaal gerealiseerde dierplaatsen zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van het plan;
c. bestaande diersoorten: de diersoorten waarvoor de legaal gerealiseerde dierplaatsen zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van het plan zijn gebouwd.

1.21 bestaand dierenverblijf

uitsluitend voor zover het betreft de toepassing van de artikelen 3.4 en 3.5: een feitelijk aanwezig, legaal opgericht dierenverblijf dat op grond van een omgevingsvergunning milieu ex artikel 2.1, eerste lid onder e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of omgevingsvergunning beperkte milieutoets ex artikel 2, eerste lid onder i Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of melding ex artikel 1.10 Activiteitenbesluit milieubeheer, op 17 maart 2017 en de daaraan voorafgaande drie jaar onafgebroken bedrijfsmatig is gebruikt voor het houden van landbouwhuisdieren.

1.22 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.23 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.24 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.25 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.26 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.27 bouwen

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

1.28 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.29 bouwlaag

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

1.30 bouwmassa

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen.

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 bouwwerk voor recreatief nachtverblijf

een bouwwerk dat dient als tijdelijk verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben, inclusief aan- en uitbouwen.

1.36 cultuurhistorische waarde

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

1.37 daghoreca

horecavoorzineing die gericht is op het verstrekken van eenvoudige maaltijden, etenswaren als broodjes, hapjes, snacks en dranken gedurende de dagperiode tot uiterlijk 19 uur en die daarmee een bijdrage levert aan de exploitatie van de voorziening waarvan zij onderdeel uitmaakt en hier wat betreft openingstijden op aansluit.

1.38 detailhandel

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

1.39 dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak al dan niet met een baliefunctie, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, bijkantoren van banken en van sociaal-culturele instellingen, postagentschappen, telefoon-, internet-, telegraaf- en telexdiensten, snelfoto-ontwikkel- en copy-shops, videotheken en autorijscholen.

1.40 dierverblijf

een gebouw voor het houden van landbouwhuisdieren, inclusief de daartoe behorende voorzieningen.

1.41 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.42 escortbedrijf

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

1.43 extensieve dagrecreatie

recreatief medegebruik waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen en naar de aard, omvang en schaal daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.44 functie

activiteiten waarvoor gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.45 galerie

ruimte voor het exposeren en verkopen van kunstobjecten.

1.46 garagebedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen zonder de verkoop van motorbrandstoffen.

1.47 gebouw

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

1.48 gebruiksoppervlakte

de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik, bepaald volgens NEN2580.

1.49 glastuinbouwbedrijf

een agrarisch bedrijf waarin de productie geheel of in overwegende mate plaatsvindt in kassen.

1.50 groepsmatige activiteit

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend in de vorm van het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan drie of meer personen tegelijk, kinderopvang daaronder mede begrepen.

1.51 grondgebonden veehouderij

een veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie. Of hiervan sprake is wordt getoetst op grond van de criteria die zijn opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant door Gedeputeerde Staten zijn gesteld.

1.52 groothandel

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

1.53 GVE (groot vee-eenheid)

eenheid waarmee de fosfaatproductie van landbouwhuisdieren wordt uitgedrukt en waarbij 1 GVE overeenkomt met de fosfaatproductie van één melkkoe.

1.54 hobbymatig agrarisch grondgebruik

het gebruik van grond voor agrarische activiteiten in een omvang die niet als bedrijfsmatig kan worden beschouwd, met uitzondering van volkstuinen.

1.55 hokdier

runderen met uitzondering van melkrundvee, varkens, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren met uitzondering van nertsen.

1.56 hokdierhouderij

veehouderij met uitzondering van nertsenhouderij, melkrundveehouderij en schapenhouderij.

1.57 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.58 horeca van categorie 1

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie, en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken daaraan ondergeschikt is, zoals een hotel of pension.

1.59 horeca van categorie 2

een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren voor consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, zoals een (hotel)restaurant, pannenkoekenhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum.

1.60 horeca van categorie 3

een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie, zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, maaltijdafhaalcentrum, lunchroom en ijssalon.

1.61 horeca

een bedrijf gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:

a. het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of dranken met de mogelijkheid deze ter plaatse of elders te nuttigen;
b. het verstrekken van nachtverblijf;
c. het exploiteren van zaalaccommodatie;

d. het bieden van gelegenheid tot dansen.

1.62 huishouden

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

a. het inwonen of het bewonen van kamers door ten hoogste twee verwanten of andere personen in het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, al dan niet bij wijze van mantelzorg en al dan niet met eigen voorzieningen;
b. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen:
    1. een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening met inbegrip van begeleiding en toezicht gericht op zelfstandige bewoning;
    2. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

1.63 individuele praktijk c.q. eenmansbedrijf

een praktijk of bedrijf, uitgeoefend door één beroepsuitoefenaar, al dan niet administratief of anderszins ondersteund door ten hoogste één andere persoon.

1.64 kampeermiddel

tent, tentwagen, kampeerauto of toercaravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.65 kampeerterrein

een terrein, speciaal ingericht om in een kampeermiddel te overnachten.

1.66 kas

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

1.67 kavelpad

een pad zonder doorgaande functie dat dient ter ontsluiting van een individueel agrarisch perceel of enkele individuele agrarische percelen.

1.68 kelder

een geheel of nagenoeg geheel, dat wil zeggen maximaal 0,5 m boven peil, ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

1.69 kwetsbaarobject

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald die in acht genomen moet worden.

1.70 landschappelijke waarde/landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch opzicht.

1.71 lawaaisport

voorziening voor sportactiviteiten waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, de motorsport, waterskiën en de modelvliegsport.

1.72 lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten

de lijst, behorend bij deze regels (bijlage 6), waarin is aangegeven welke beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten rechtstreeks toelaatbaar zijn in woningen.

1.73 maatschappelijk c.q. maatschappelijke voorzieningen

maatschappelijke voorzieningen op het gebied en/of in de vorm van: asielzoekerscentrum, bibliotheek, drugsopvang, gezondheidszorg (inclusief apotheek), jeugdopvang, kinder- en naschoolse opvang, onderwijs, openbaar bestuur en openbare dienstverlening, praktijkruimte, religie en levensbeschouwing, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling, zorgboerderij, zorginstelling, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.74 manege

een bedrijf dat is gericht op het geven van paardensportinstructie en/of het geven van gelegenheid aan derden tot het recreatief dan wel sportief paardrijden, al dan niet in combinatie met een paardenpension.

1.75 mantelzorg

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

1.76 mestbewerking

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest.

1.77 ondergeschikte detailhandel

beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen die functioneel rechtstreeks verband houden met bedrijfsactiviteiten die als hoofdfunctie worden uitgeoefend.

1.78 overig agrarisch bedrijf

agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, (vollegronds)teeltbedrijf, paardenhouderij of glastuinbouwbedrijf valt.

1.79 paardenbak

een al dan niet door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere aangebrachte ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het laten loslopen van paarden en/of pony's dan wel het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen.

1.80 paardenhouderij

een agrarisch bedrijf dat is gericht op het fokken, opfokken, beleren en/of trainen van paarden.

1.81 peil

a. voor bouwwerken op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld.

1.82 permanente bewoning

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf.

1.83 prositutie

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

1.84 risicovolle inrichting

een inrichting waarbij ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risicoafstand moet worden aangehouden bij het in een bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.85 ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte zoals bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

1.86 schuilgelegenheid

een niet voor bewoning bestemd agrarisch bedrijfsgebouw dat dient voor beschutting van vee tegen weersinvloeden.

1.87 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub of prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.88 slaapplaats

een ruimte of plek waarop een ledikant, een slaapplek of iets dergelijks staat, dan wel waarop een matras, slaapmatje, luchtbed of iets dergeljks ligt, en waarop men slapen kan of pleegt te slapen, alsmede een plek of ruimte waarop een voorwerp staat dat geschikt is om op betrekkelijk eenvoudige en snelle wijze te worden omgebouwd tot een plaats waarop men slapen kan.

1.89 statische opslag

pslag van goederen die naar hun aard weinig verplaatsing nodig hebben, zoals caravans, campers, boten en (klassieke) auto's.

1.90 teeltbedrijf/vollegrondsteeltbedrijf

een agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

1.91 teeltondersteunende voorzieningen

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

a. verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;

b. verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
c. bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen onkruidbestrijding, effectief omgaan met water).

Voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn: aardbeiteelttafels, afdekfolies, antiworteldoeken, boomteelthekken, hagelnetten, insectengazen, plastic tunnels, ondersteunende kassen, schaduwhallen en vraatnetten.

Knalapparatuur wordt niet aangemerkt als teeltondersteunende voorziening.

1.92 tijdelijke teeltondersteunende voorziening

teeltondersteunende voorziening die zo lang de teelt het vereist aanwezig is, met een maximum van acht maanden per jaar.

1.93 uitbouw

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

1.94 vee

runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren.

1.95 veehouderij

een agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren.

1.96 voorgevellijn

de lijn (in hoeksituaties: de lijnen) waarin de naar de weg of ander openbaar gebied gekeerde gevel(s) van het dichtst bij die weg of ander openbaar gebied gelegen gebouw is (zijn) gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.97 werk

een constructie die geen bouwwerk is.

1.98 wonen

het bewonen van een woning.

1.99 woning

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

1.100 woonhuis

en gebouw dat één grondgebonden woning omvat.

1.101 zorgvuldige veehouderij

een veehouderij die door het treffen van maatregelen, onder andere gericht op landschap, het verder sluiten van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is ingepast in zijn omgeving.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

2.2 de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen.

2.3 de bebouwingspercentage

de oppervlakte die met gebouwen (carports en overkappingen inbegrepen) is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming; de oppervlakte wordt altijd in gehele getallen bepaald.

2.4 de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.7 de breedte van een bouwperceel

tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten over ten minste 3/4 van de lengte van het bouwperceel, in welke lengte in ieder geval het bouwvlak aanwezig is of de toegestane situering van het hoofdgebouw indien geen bouwvlak is aangegeven.

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 inhoud van een bouwwerk

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

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.11 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. uitoefening van het agrarisch bedrijf, daaronder begrepen hobbymatig agrarisch grondgebruik;
b. het wonen, uitsluitend in de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie;
c. activiteiten, genoemd in bijlage 6 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
d. het opwekken van duurzame energie middels zon-op-dak systemen;
e. een bed and breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 slaapkamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
f. extensieve dagrecreatie;
g. ontwikkeling, behoud en herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden;
h. verkeer, uitsluitend in de vorm van
    1. bestaande uitwegen en kunstwerken
    2. onverharde wegen en onverharde paden
    3. bestaande halfverharde wegen en bestaande halfverharde paden
i. bestaande nutsvoorzieningen, waaronder antennemasten;
j. (voorzieningen voor) waterkering en waterhuishouding alsmede herstel, ontwikkeling en instandhouding van watergangen, sloten en greppels, alsmede voor andere wateren met een kleinere oppervlakte dan 200 m²;
k. erf- en randbeplantingen;
l. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende voorzieningen.

3.1.2 Detailering

In het doel 'uitoefening van het agrarisch bedrijf':

a. is binnen elk bouwvlak niet meer dan één bedrijf toegestaan;
b. zijn niet-natuurlijke waterretentie, opslag (onder andere van mest en voer), sleufsilo's, kuilvoerplaten, tuinen, paardenbakken, vis(kweek)vijvers en andere permanente voorzieningen uitsluitend binnen het bouwvlak mede begrepen;
c. is per agrarisch bedrijf maximaal de bestaande stikstofdepositie (mol/ha/jaar) begrepen/toegestaan. Er is sprake van een toename van stikstofdepositie wanneer de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) als gevolg van de stikstofemissie van een agrarisch bedrijf op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied meer bedraagt dan de hoogste depositie ingevolge:
    1. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) ten gevolge van de legaal bestaande ammoniakemissie ten tijde van de vaststelling van het plan; dan wel
    2. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) die in overeenstemming is met:
        - een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende vergunning als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming respectievelijk artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals die opgenomen is in Bijlage 8 Tabel 'Stikstofrechten', voor zover deze vergunning onherroepelijk is, dan wel
        - een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 6.10a van het Besluit omgevingsrecht respectievelijk hoofdstuk IX, titel 2 van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals die opgenomen is in Bijlage 8 Tabel 'Stikstofrechten', voor zover deze vergunning onherroepelijk is, dan wel

- een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geregistreerde melding als bedoeld in artikel 8 van de Regeling programmatische aanpak stikstof, zoals die opgenomen is in Bijlage 8 Tabel 'Stikstofrechten'.

d. is de verkoop aan huis van op het agrarisch bedrijf geproduceerde goederen mede begrepen, tot een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 35 m²;
e. zijn kleinschalige nevenactiviteiten uitsluitend mede begrepen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
   1. het gebruik voor de nevenactiviteit vindt plaats binnen het bouwvlak;
   2. de vorm, omvang en locatie van de nevenactiviteit zijn beperkt tot de vorm, omvang en locatie van bedrijvigheid zoals die zijn vermeld in Bijlage 4 Bestaande kleinschalige activiteiten;
   3. er vindt geen buitenopslag voor de nevenactiviteiten plaats;
   4. het parkeren vindt op eigen terrein en binnen het bouwvlak, plaats;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen, genoemd in artikel 3.1.

3.2.2 Algemene bouwregels voor het agrarisch bedrijf

a. Bouwwerken mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd.
b. In afwijking van het bepaalde onder a
   1. zijn ook buiten bouwvlakken erf- en terreinafscheidingen en leipalen toegestaan.
c. Het bouwvlak mag, met inachtneming van de overige regels van dit plan, volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
   1. windturbines niet zijn toegestaan.

3.2.3 Specifieke bouwregels voor agrarische bedrijfswoningen inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de woonfunctie

a. Het aantal bedrijfswoningen bedraagt per bouwvlak maximaal één.
b. Voor de voorgevel van de bedrijfswoning mogen geen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers, balkons en luifels, mits de voorgevel met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden en de breedte van de erker, het balkon of de luifel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voorgevel.
c. De inhoud van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie mag maximaal 750 m3 bedragen;
d. De goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie mogen niet meer bedragen dan 5 respectievelijk 10 m.
e. De goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bij de woning mogen niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 5 m.
f. De oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij de woning mag niet meer bedragen dan 100 m².
g. Vrijstaande bijgebouwen moeten op minimaal 1 m achter de voorgevel worden gebouwd.

3.2.4 Specifieke bouwregels voor agrarische bedrijfsgebouwen

a. Bedrijfsgebouwen moeten achter de achtergevel van de bedrijfswoning, indien aanwezig, worden gebouwd. Als er meer dan één bedrijfswoning aanwezig is, geldt als achtergevel uitsluitend die achtergevel die het dichtst bij de weg is gelegen.
b. De bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 12 m.
c. De goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan:
   1. binnen de zone 'overige zone - primair agrarisch gebied' 6 m;

3.2.5 Specifieke bouwregels voor bouwwerken die geen gebouw zijn voor het agrarisch bedrijf

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag
   1. binnen bouwvlakken voor de voorgevellijn of als er geen voorgevellijn is niet meer bedragen dan

1,2 m;
2. binnen bouwvlakken voor het overige niet meer bedragen dan 2 m;
3. buiten bouwvlakken niet meer bedragen dan 1,2 m.

b. De bouwhoogte van sleufsilo's mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
c. De bouwhoogte van voersilo's, monovergisters en windwokkels mag niet meer bedragen dan 12 m.
d. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
e. De bouwhoogte van stapmolens mag niet meer bedragen dan 4 m.
f. De bouwhoogte van leipalen voor bomen-, planten- en gewassenteelt mag niet meer bedraagt dan 3 m.
g. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 3 m.
h. Bouwwerken die geen gebouw zijn, moeten, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen met een maximale hoogte van 1,2 m, achter de voorgevellijn worden gebouwd.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op:

a. de ruimtelijke kwaliteit;
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
c. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
d. de landschappelijke en natuurwaarden;
e. de verkeersveiligheid;
f. de woonsituatie;

nadere eisen stellen aan:

a. de situering van de bebouwing;
b. de nokrichting van daken;
c. de oriëntatierichting van de bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2 voor de activiteiten als genoemd in onderstaande tabel onder de voorwaarde dat de ruimtelijke en/of stedenbouwkundige inpasbaarheid en de milieuhygiënische aanvaardbaarheid zijn aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de ruimtelijke kwaliteit;
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
c. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
d. de landschappelijke en natuurwaarden;
e. de verkeersveiligheid;
f. de woonsituatie;

en met inachtneming van de per afzonderlijke activiteit omschreven voorwaarden in onderstaande tabel:

Activiteit	Basisregel	Voorwaarden
Het overschrijden van de goothoogte van bedrijfswoningen	artikel 3.2.3 onder d	- de noodzaak voor deze afwijking moet zijn aangetoond - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5m
Het situeren van bedrijfsgebouwen vóór de achtergevel van de bedrijfswoning, dan wel situering van de bedrijfswoning dusdanig dat bestaande bedrijfsgebouwen niet achter de achtergevel van de bedrijfswoning zijn gebouwd	artikel 3.2.4 onder a	- de noodzaak voor deze afwijking moet zijn aangetoond - het bedrijfsgebouw is op ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning gesitueerd

Het overschrijden van de goothoogte van bedrijfsgebouwen	artikel 3.2.4 onder c	- de noodzaak voor deze afwijking moet zijn aangetoond - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m
Het bouwen van een windmolen voor regulering van de waterstand buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a en c1	- de hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m
Het bouwen van windturbines binnen het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder c1 en artikel 3.2.5 onder g	- de hoogte mag niet meer bedragen dan 25 m - de windturbine mag grootschalige opwekking van wind- en zonne-energie niet schaden
Het bouwen van ooievaarsnesten buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a	- de hoogte mag niet meer bedragen dan 8 m
Het bouwen van bijenstallen buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a	- de hoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m - de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m²
Het overschrijden van de maximale inhoudsmaat van een woning	artikel 3.2.3 onder c	- er is sprake van één bestaande hoofdbouwmassa die bestaat uit woning en (voormalig) stalgedeelte - het ruimtelijke beeld wijzigt niet door het toevoegen van het (voormalige) stalgedeelte aan de woning - artikel 35 is niet van toepassing - de inhoud mag maximaal 1.000 m³ zijn - de woning moet naar aard, schaal en uitstraling passen in de omgeving - artikel 35 is van toepassing

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor de activiteiten als genoemd in onderstaande tabel onder de voorwaarde dat de ruimtelijke en/of stedenbouwkundige inpasbaarheid en de milieuhygiënische aanvaardbaarheid zijn aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de ruimtelijke kwaliteit;
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
c. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
d. de landschappelijke en natuurwaarden;
e. de verkeersveiligheid;
f. de woonsituatie;

en met inachtneming van de per afzonderlijke activiteit omschreven voorwaarden in onderstaande tabel:

Activiteit	Voorwaarden

Het gebruik van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen voor bewoning	- het gebruik dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg - op het perceel dient al een woning aanwezig te zijn - de omgevingsvergunning wordt niet meer dan één keer tegelijkertijd per woning verleend - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van belangen van belanghebbenden - de voor mantelzorg te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen of bedrijfsgebouwen en is in ieder geval niet groter dan 100 m² - het bijgebouw of het bedrijfsgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw of bedrijfsgebouw is gelegen dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bewoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw of bedrijfsgebouw
Het gebruik van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen voor bewoning	- het gebruik dient noodzakelijk te zijn vanuit een maatschappelijk belang, bijvoorbeeld reclassering - op het perceel dient al een bedrijfswoning aanwezig te zijn - de omgevingsvergunning wordt niet meer dan één keer tegelijkertijd per woning verleend - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van belangen van belanghebbenden - de voor bewoning te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen of bedrijfsgebouwen en is in ieder geval niet groter dan 40 m² - het bijgebouw of het bedrijfsgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning
Kleinschalige activiteiten	- de activiteit wordt uitgeoefend als niet-zelfstandig onderdeel van het agrarisch bedrijf - het gebruik voor de kleinschalige activiteit vindt plaats binnen het agrarisch bouwvlak - de afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse - er dient voldaan te worden aan het bepaalde in bijlage 3 Mogelijkheden kleinschalige activiteiten bij agrarische bedrijven, met dien verstande dat als een bouwvlak binnen meerdere zones ligt, per kleinschalige activiteit het ruimste regime geldt - buitenopslag is niet toegestaan - er is geen sprake van onevenredige verkeersaantrekking - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte binnen het bouwvlak - lawaaisporten zijn niet toegestaan - de maximale oppervlakte voor opslag bedraagt 1.000 m², verminderd met de oppervlakte die in gebruik is voor andere kleinschalige activiteiten dan opslag; - de maximale oppervlakte van andere kleinschalige activiteiten dan opslag bedraagt 500 m², met dien verstande dat de maximale oppervlakte voor verkoopactiviteiten niet meer dan 200 m² bedraagt - verkoop van streekproducten mag alleen plaatsvinden in combinatie met verkoop van agrarische dan wel ambachtelijke producten van het eigen agrarische dan wel ambachtelijke bedrijf

Huisvesting tijdelijke arbeidskrachten	- het betreft uitsluitend voorzieningen in de vorm van overnachtingsmogelijkheden en verblijfsruimten voor tijdelijke arbeidskrachten die benodigd zijn voor en werkzaam zijn bij het betreffende bedrijf gedurende het plant- en oogstseizoen, met een maximum van zes maanden per jaar - de voorzieningen hebben een maximale oppervlakte van 200 m²
Het toestaan van activiteiten die genoemd worden in Bijlage 6 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wél genoemde activiteiten	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m² - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de kwaliteit van de woonomgeving - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte - het betreft een activiteit uit of vergelijkbaar met categorie 1 van bijlage 5 Bedrijvenlijst - de activiteit mag geen sterk publieksaantrekkende werking hebben - de activiteit is niet uitgesloten in de 'Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten'
Het toestaan van groepsmatige activiteiten	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m² - de aard, de groepsgrootte en de frequentie leiden niet tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte
Detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan-huis-gebonden activiteit	- de detailhandel is onderdeel van de klantgerichte activiteiten ter plaatse - de detailhandel is van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel van de totale bedrijfsvoering
Het toestaan van paardenbakken voor hobbymatig gebruik	- de paardenbak is gesitueerd direct aansluitend op het bijbehorende agrarisch bouwvlak - de totale oppervlakte bedraagt niet méér dan 1.225 m² per bijbehorend agrarisch bouwvlak - de paardenbak is gesitueerd op minimaal 20 m van de as van de weg - de paardenbak is voorzien van een goede landschappelijke inpassing - de paardenbak is gesitueerd op minimaal 20 m van woningen van derden
Het bewonen van een bedrijfswoning met aan-, uit- en bijgebouwen en bijbehorend erf anders dan als bedrijfswoning (de plattelandswoning)	- binnen het bouwvlak is een agrarisch bedrijf actief - er is geen sprake van milieuhygiënische bezwaren; als milieuhygiënisch bezwaar worden in ieder geval niet beschouwd milieuhygiënische bezwaren als gevolg van de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf binnen het bouwvlak - de belangen van omliggende al dan niet agrarische bedrijven en aangrenzende percelen worden niet onevenredig aangetast
Het halfverharden van onverharde wegen en paden, en het aanleggen van verharde kavelpaden	n.v.t.
Het gebruik van agrarische gronden buiten het bouwvlak voor erfverharding	- de verharding ligt aansluitend aan het bijbehorend bouwvlak - de noodzaak is aangetoond - er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing - de totale oppervlakte van de erfverharding inclusief het bijbehorend bouwvlak is niet groter dan * 2 ha voor een teeltbedrijf/vollegrondsteeltbedrijf

Het gebruik als tuin van agrarische gronden buiten het bestemmingsvlak op een grotere afstand tot het bijbehorende bestemmingsvlak dan 20 m	- de oppervlakte van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' die als tuin worden gebruikt, is niet groter dan 1.500 m²
Toename van stikstofdepositie (mol/ha/jaar) op Natura 2000 gebied	De natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden mogen niet worden aangetast. Deze kenmerken worden niet aangetast als op grond van de Wet natuurbescherming vergunning is verleend.
De huisvesting van meer dan één huishouden in een vrijstaande bedrijfswoning met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning 1'	-er worden niet meer dan 8 personen in één plattelandswoning gehuisvest -er is maximaal één slaapplaats per persoon aanwezig -de grootte van de woning is geschikt. Dit is het geval als er ten minste 12 m² gebruiksoppervlakte per persoon aanwezig is -er kan worden voldaan aan de geldende gemeentelijke parkeernormen -de privacy van aangrenzende percelen mag niet onevenredig worden aangetast

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 5 Landschappelijke tegenprestatie

5.1 Tegenprestatieplicht

a. De ontwikkelingen als bedoeld in artikel 5.2 die worden gerealiseerd op basis van dit bestemmingsplan met toepassing van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dan wel met toepassing van een wijzigingsregeling moeten gepaard gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuur.
b. Deze fysieke verbetering dient duurzaam in stand te worden gehouden.
c. Als de vereiste fysieke verbetering niet kan worden gerealiseerd, dient deze te worden uitgevoerd als een financiële storting in een gemeentelijk fonds voor financiering van landschappelijke projecten.
d. De omvang van de tegenprestatie is afhankelijk van de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling en moet in een redelijke verhouding hiertoe staan.

5.2 Tegenprestatieplichtige ontwikkelingen

De ontwikkelingen als bedoeld in artikel 5.1 onder a zijn:

a. het vergroten van een agrarisch bouwvlak tot een omvang van meer dan 1,5 ha;
b. het omschakelen met toepassing van wijziging zoals beschreven in artikel 10;
c. het vergroten van de inhoud van woningen tot een inhoud tussen 750 en 1.000 m3 met toepassing van artikel 3.4, tenzij elders in deze regels expliciet anders is bepaald.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Afwijkende bebouwing

Als de bestaande bebouwing afwijkt van hetgeen elders in deze regels is toegestaan, dienen in afwijking van die regels, de bestaande afwijkingen voor wat betreft:

a. goothoogte
b. bouwhoogte
c. oppervlakte
d. inhoud
e. afstand tot de as van de weg
f. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens
g. situering ten opzichte van andere bebouwing

ter plaatse van de afwijking als maximaal toelaatbaar worden aangehouden, mits deze afwijkende maatvoering op legale wijze tot stand is gekomen.

6.2 Parkeervoorzieningen

6.2.1 Bouwregels voor parkeervoorzieningen

In aanvulling op wat er geregeld is voor de voorkomende bestemmingen gelden de volgende regels:

a. Als de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet het gebouw en moet de andere bebouwing op het betreffende bouwperceel zodanig worden geplaatst of ingericht dat voor het parkeren of stallen van auto's voldoende ruimte aanwezig is in, op of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel.
b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's en op de situatie ter plaatse. De afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een auto van een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - moet minstens 3,50 bij 5,00 m bedragen.
c. Als de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen moet het gebouw zodanig worden geplaatst of ingericht dat in deze behoefte in voldoende mate kan worden voorzien aan, in of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het betreffende bouwperceel.
d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en c, mits op andere wijze in de nodige parkeerruimte respectievelijk ruimte voor het laden en lossen van goederen wordt voorzien.

6.2.2 Beleidsregels voor toepassing normen voldoende parkeervoorzieningen

Van voldoende ruimte voor parkeren of stallen van auto's als bedoeld in artikel 6.2.1 onder a is sprake als wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders op 13 december 2016 vastgestelde 'Parkeernormen 2017 gemeente Oss'. Hierbij geldt dat als deze beleidsregels worden gewijzigd of vervangen, rekening wordt gehouden met deze wijziging of vervanging.

6.3 Ondergronds bouwen

6.3.1 Ondergrondse bouwwerken

a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, gelden geen beperkingen behalve voor zover in deze regels anders is bepaald. Ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.
b. Voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse gebouwen gelden, behalve voor zover in deze regels anders is bepaald, de volgende regels:
    1. ondergrondse gebouwen die deels zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van ondergeschikte

bouwdelen, die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
2. ondergrondse gebouwen die onzichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan;
3. in afwijking van het bepaalde onder b1 en b2 zijn ondergrondse gebouwen onder en bij woonhuizen uitsluitend toegestaan als kelder onder het woonhuis en onder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse gebouwen bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
5. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt meegerekend bij het berekenen van de toegestane bedrijfsvloeroppervlakte en de toegestane verkoopoppervlakte;
6. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt uitsluitend meegerekend bij het toegestane bebouwingspercentage voor zover die gebouwen zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld;
7. de inhoud van ondergrondse gebouwen voor zover gelegen onder het maaiveld wordt niet meegerekend bij de toegestane inhoud van een woning;
8. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

6.3.2 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 6.3.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties of met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
c. dit niet strijdig is met de belangen verbonden aan de bestemming van de betreffende gronden, en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

6.4 Afstand van bouwwerken tot de weg

De afstand van bouwwerken tot de as van de weg dient ten minste 20 m te bedragen. In aanvulling hierop geldt voor rijksweg A50 een afstand van 30 m uit de rand van de weg voor (beperkt) kwetsbare objecten.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verboden gebruik

a. Onder het gebruiken van gronden, bouwwerken of onderkomens in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik, daaronder begrepen het doen en/of laten gebruiken:
   1. als stort- en/of opslagplaats
   2. voor buitenopslag
   3. voor (detail)handel
   4. voor bedrijfsdoeleinden
   5. voor een kleinschalig kampeerterrein, groepskampeerterrein en/of natuurkampeerterrein
   6. voor motor-, water- en modelvliegtuigsport en andere vormen van lawaaisport
   7. voor een seksinrichting en/of escortbedrijf
   8. voor bewoning
   9. als ligplaats voor woonschepen of woonarken
   10. als vis- of viskweekvijver binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'
b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing als de bestemmingsomschrijving (inclusief detaillering) in de overige planregels het betreffende gebruik expliciet toestaat.

7.2 Verboden gebruik geitenhouderij

a. Het is niet toegestaan het gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen ten behoeve van het houden van geiten in die zin dat er niet meer geiten mogen worden gehouden dan is toegestaan op grond van een vóór 5 september 2018:
   1. ingediende melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer of de Wet milieubeheer;
   2. verleende vergunning op basis van de Hinderwet;
   3. verleende omgevingsvergunning beperkte milieutoets;
   4. verleende omgevingsvergunning milieu op basis van artikel 2.1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo); of
   5. verleende vergunning op basis van de Wet milieubeheer.
b. Het verbod onder a geldt niet voor:
   1. het hobbymatig houden van minder dan 10 geiten op een bedrijf of locatie waar geen geiten worden gehouden; of
   2. geitenlammeren met een leeftijd tot 30 dagen die gehouden worden op de geitenhouderij waar ze geboren zijn.
c. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a nadat het moratorium voor geitenhouderij in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is opgeheven, waardoor het op provinciaal niveau niet meer verboden is om de oppervlakte stalruimte voor geiten uit te breiden.

7.3 Afwijken van inrichtingsplannen

a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikel 8.1 Overige zone - inrichtingsplan voor het anders uitvoeren van een inrichtingsplan mits die andere uitvoering vanuit het oogpunt van landschappelijke inpassing en/of compensatie en/of ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijkwaardig is aan het oorspronkelijke inrichtingsplan, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.
b. Met een omgevingsvergunning kan worden bepaald dat het verbod als bedoeld in de artikel 8.1 Overige zone - inrichtingsplan pas geldt na een langere periode dan 1 respectievelijk 2 jaar als daar genoemd indien bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Overige zone - inrichtingsplan

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan' het volgende:

a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
b. er mag alleen worden gebouwd als is zekergesteld dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan, en de gronden duurzaam worden beheerd en in stand worden gehouden conform Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormen van de inrichting.
c. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormen van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 2 jaar na de verlening van de eerste omgevingsvergunning voor het bouwen op deze gronden.

8.2 Overige zone - komgebied

8.2.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken die geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden

a Vergunningsplicht komgebied

Het is, zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald, verboden op en/of in gronden met de aanduiding 'overige zone - komgebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren:

1. het vergraven, egaliseren en ophogen van gronden;
2. het bebossen of anderszins beplanten met hoog opgaande bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden (met een hoogte van 1,5 m en meer);
3. het aanleggen, verbreden en (half)verharden van gronden;
4. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verleggen, verruimen en dempen van bestaande waterlopen, sloten, greppels, kolken, oppervlaktewater, oevers, poelen en wielen;
5. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
6. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten.

b Uitzonderingen komgebied

Het verbod onder a geldt niet voor werken die geen bouwwerk zijn en werkzaamheden:

1. die op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
2. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de bestemmingen Agrarisch met waarden - Landschap' worden in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd;
3. binnen bouwvlakken;
4. die de uitvoering betreffen van een bouwwerk dat voor wat betreft het aspect 'bouwen' is vergund op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
5. die de uitvoering betreffen van een voorgeschreven inrichtingsplan.

c Toelaatbaarheid komgebied

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a mag alleen worden verleend als door de uitvoering

van het werk of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden tegemoetgekomen.

2. Bij de afweging als bedoeld als onder a wordt in ieder geval betrokken de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming en/of zone.

8.3 Overige zone - primair agrarisch gebied

Binnen deze zone zijn de overige regels uitsluitend van toepassing, voor zover dit volgt uit die regels.

8.4 Overige zone - voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek

Het gebruiken of (doen) laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek' is uitsluitend toegestaan indien er uit bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit naar het oordeel van het bevoegd gezag geschikt is voor de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'.

Artikel 9 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels algemeen

9.1 Afwijkingen

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de ruimtelijke kwaliteit
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende grondenmilieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
c. het straat- en/of bebouwingsbeeld
d. de landschappelijke en natuurwaarden
e. de verkeersveiligheid
f. de woonsituatie

kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot niet meer dan 25% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat de inhoud van woningen na deze afwijking niet meer mag bedragen dan 1.000 m3.
b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit of andere verkeerskundige redenen daartoe aanleiding geven; hierbij geldt dat de grens van de weg slechts over een ondergeschikte lengte mag opschuiven, waarbij de maximale overschrijding 15 m bedraagt;
c. de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, als een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes voor het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes voor de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m3 mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
e. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouw zijn, wordt vergroot:
    1. voor kunstwerken die geen gebouw zijn tot niet meer dan 15 m;
    2. voor waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 40 m;
    3. voor overige bouwwerken die geen gebouw zijn tot niet meer dan 10 m;
f. de regels voor de maximaal toegestane bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd tot maximaal 2 m, mits de ruimtelijke kwaliteit en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden aangetast;
g. de regels voor de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen voor een overschrijding van de toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
    2. de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
h. de regels voor de minimale afstand van gebouwen tot de weg, mits het bepaalde in de Wet geluidhinder in acht wordt genomen.

9.2 Uitzonderingen

Het bevoegd gezag kan niet afwijken als bedoeld in artikel 8.1 voor:

a. recreatiewoningen
b. verkooppunten voor motorbrandstoffen

Artikel 10 Wijzigingsregels

10.1 Wijziging actualisering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen voor de actualisering van de in het plan opgenomen verwijzing naar wetten, verordeningen, circulaires, publicaties, instanties en dergelijke, als het handhaven van de in de regels opgenomen redactie tot onduidelijkheden en/of onjuistheden met het oog op de verwijzing leidt en als de actualisering geen inhoudelijke beleidswijziging betreft.

10.2 Wijziging vormverandering agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' van vorm te veranderen mits:

a. de oppervlakte van het te wijzigen bouwvlak niet wijzigt;
b. aangetoond is dat voldaan wordt aan de eisen van de milieuwetgeving (ammoniak, geur, volksgezondheid en dergelijke) en er geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (zoals water, ecologie, Natura 2000-gebied, landschap, cultuurhistorie en archeologie) en voor de belangen van derden;
c. het bouwvlak goed en zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast met inheemse beplanting;
d. een goede uitstraling van het geheel in stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische zin wordt bereikt.

10.3 Wijziging vergroting agrarisch bouwvlak

10.3.1 Vergroting agrarisch bouwvlak tot 1,5 ha

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden zijn burgemeester en wethouders bevoegd om een bouwvlak van een agrarisch bedrijf binnen de bestemming ' Agrarisch met waarden - Landschap' te vergroten tot een maximale oppervlakte van 1,5 ha mits:

a. de noodzaak ervan is aangetoond aan de hand van een ondernemersplan, in welk kader burgemeester en wethouders advies inwinnen van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
b. aangetoond is dat voldaan wordt aan de eisen van de milieuwetgeving (ammoniak, geur, volksgezondheid en dergelijke) en er geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (zoals water, ecologie, Natura 2000-gebied, landschap, cultuurhistorie en archeologie) en voor de belangen van derden;
c. het bouwvlak goed en zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast met inheemse beplanting;
d. een goede uitstraling van het geheel in stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische zin wordt bereikt;
e. er geen sprake is van de vestiging van, de uitbreiding van, de omschakeling naar en/of een toename van de oppervlakte dierenverblijf van geitenhouderijen.

10.3.2 Vergroting agrarisch bouwvlak tot 2 ha

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden zijn burgemeester en wethouders bevoegd om onder de in artikel 9.3.1 genoemde voorwaarden een bouwvlak van een agrarisch bedrijf binnen de bestemming ' Agrarisch met waarden - Landschap' te vergroten tot een maximale oppervlakte van 2 ha onder de volgende aanvullende voorwaarden:

a. er is sprake van een teeltbedrijf/vollegrondsteeltbedrijf.

10.3.3 Vergroting agrarisch bouwvlak tot 2,5 ha

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden zijn burgemeester en wethouders bevoegd om onder de in artikel 9.3.1 genoemde voorwaarden een bouwvlak van een agrarisch bedrijf binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' te vergroten tot een maximale oppervlakte van 2,5 ha onder de volgende aanvullende voorwaarden:

a. het agrarisch bedrijf is gelegen in de zone 'overige zone - primair agrarisch gebied'.

10.4 Wijziging omschakeling naar veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aan een bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' voor de uitoefening van een veehouderij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' toe te kennen, in combinatie met het opnemen van een veetype mits:

a. aangetoond is dat voldaan wordt aan de eisen van de milieuwetgeving (ammoniak, geur, volksgezondheid en dergelijke) en er geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (zoals water, ecologie, Natura 2000-gebied, landschap, cultuurhistorie en archeologie) en voor de belangen van derden;
b. sprake is van een zorgvuldige veehouderij;
c. een goede uitstraling van het geheel in stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische zin wordt bereikt;
d. de oppervlakte van het bouwvlak maximaal 1,5 ha bedraagt, waarvan minimaal 10% moet bestaan uit een goede landschappelijke inpassing met inheemse beplanting;
e. als sprake is van een groter bestaand bouwvlak dan 1,5 ha, het bouwvlak, inclusief de minimaal vereiste 10% landschappelijke inpassing, moet worden teruggebracht tot maximaal 1,5 ha;
f. is geborgd dat ter plaatse alleen een zorgvuldige veehouderij is toegestaan;
g. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving inpasbaar is in de omgeving. Het betreft hier onder andere bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden, verkeersafwikkeling, milieuaspecten en volksgezondheid;
h. is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -als blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting die ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
i. de toelichting een verantwoording bevat dat een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling;
j. er geen sprake is van een diersoort of bedrijfsvorm die eerder is beëindigd in het kader van de beëindigingsregelingen RBV, VIV, BIV, SUN of de 'uitzonderingsregeling stoppende veehouderij' als bedoeld in artikel 2.68 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant;
k. er geen sprake is van de omschakeling naar een geitenhouderij.

10.5 Wijziging omschakeling naar paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aan een bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' voor de vestiging van een paardenhouderij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' toe te kennen, in combinatie met het opnemen van een veetype mits:

a. aangetoond is dat voldaan wordt aan de eisen van de milieuwetgeving (ammoniak, geur, volksgezondheid en dergelijke) en er geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (zoals water, ecologie, Natura 2000-gebied, landschap, cultuurhistorie en archeologie) en voor de belangen van derden;
b. een goede uitstraling van het geheel in stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische zin wordt bereikt;
c. de oppervlakte van het bouwvlak maximaal 1,5 ha bedraagt, waarvan minimaal 10% moet bestaan uit een goede landschappelijke inpassing met inheemse beplanting;
d. als sprake is van een groter bestaand bouwvlak dan 1,5 ha, het bouwvlak, inclusief de minimaal vereiste 10% landschappelijke inpassing, moet worden teruggebracht tot maximaal 1,5 ha;

10.6 Wijziging omschakeling naar overig agrarisch bedrijf

urgemeester en wethouders zijn bevoegd om aan een bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overig agrarisch bedrijf' toe te kennen, mits:

a. aangetoond is dat voldaan wordt aan de eisen van de milieuwetgeving (ammoniak, geur, volksgezondheid en dergelijke) en er geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (zoals water, ecologie, Natura 2000-gebied, landschap, cultuurhistorie en archeologie) en voor de belangen van derden;
b. een goede uitstraling van het geheel in stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische zin wordt bereikt;
c. de oppervlakte van het bouwvlak maximaal 1,5 ha bedraagt, waarvan minimaal 10% moet bestaan uit een goede landschappelijke inpassing met inheemse beplanting;
d. als sprake is van een groter bestaand bouwvlak dan 1,5 ha, het bouwvlak, inclusief de minimaal vereiste 10% landschappelijke inpassing, moet worden teruggebracht tot maximaal 1,5 ha;

10.7 Wijziging omschakeling naar bedrijfsmatige activiteiten

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden zijn burgemeester en wethouders bevoegd om een bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' te wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijf" voor het omschakelen naar een (andersoortige) bedrijvigheid of functie, mits:

a. de in voorkomend geval uitgeoefende agrarische bedrijfsactiviteiten blijvend worden gestaakt;
b. er wordt voldaan aan het bepaalde in bijlage 2 Mogelijkheden functieverandering agrarische bedrijven;
c. er geen sprake is van milieuhygiënische bezwaren;
d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf behorende tot milieucategorie 3 of hoger, met dien verstande dat bij een agrarisch verwant bedrijf en een agrarisch-technisch hulpbedrijf de milieucategorie maximaal 3 mag zijn;
e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
f. bebouwingspercentage en bouwhoogte passen bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
g. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto- en nettoruimtebeslag bevordert;
h. buitenopslag uitsluitend plaatsvindt voor de toegestane functie;
i. geen detailhandel plaatsvindt, tenzij het betreft de verkoop van op het bedrijf geproduceerde producten en gewassen tot een oppervlakte van maximaal 100 m²;
j. het aantal bedrijfswoningen na de wijziging niet meer bedraagt dan het aantal agrarische bedrijfswoningen dat op basis van dit bestemmingsplan is toegestaan vóór de functiewijziging;
k. de inhoud van een bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 750 m3 dan wel de bestaande grotere inhoud;
l. alle gebouwen voor de te wijzigen functie worden gesloopt, met uitzondering van
    1. de eventueel aanwezige bedrijfswoning(en) inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en maximaal 100 m² vrijstaande bijgebouwen per bedrijfswoning;
    2. maximaal 1.000 m² aan al dan niet te herbouwen bedrijfsgebouwen dan wel, uitsluitend als het betreft een agrarisch-technisch hulpbedrijf, 5.000 m²;
m. het bestemmingsvlak goed en zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast met inheemse beplanting;
n. een goede uitstraling van het geheel in stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische zin wordt bereikt;
o. eventuele bijbehorende gronden die geen erffunctie hebben, beschikbaar blijven of komen voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het betrokken gebied;
p. als sprake is van een groter bestaand bouwvlak dan 0,5 ha, het bestemmingsvlak moet worden teruggebracht tot maximaal 0,5 ha dan wel, indien sprake is van een agrarisch-technisch hulpbedrijf buiten de groenblauwe mantel, 1,5 ha.

10.8 Wijziging omschakeling naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om gronden met een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor de omschakeling van agrarische bedrijvigheid naar wonen, mits:

a. de agrarische bedrijfsactiviteiten blijvend worden gestaakt;
b. voor zover het agrarische bedrijven betreft die zijn gelegen binnen de zone 'overige zone - primair agrarisch gebied' is aangetoond dat voortgezet agrarisch gebruik van het agrarische bedrijf op de betreffende locatie niet reëel is;
c. er geen sprake is van milieuhygiënische bezwaren;
d. het aantal woningen na de wijziging niet meer bedraagt dan 1, dan wel het aantal agrarische bedrijfswoningen dat op basis van dit bestemmingsplan is toegestaan vóór de functiewijziging;
e. alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van
    1. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die zijn aangeduid met 'cultuurhistorische waarden';
    2. de eventueel aanwezige bedrijfswoning(en) inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en maximaal 100 m² vrijstaande bijgebouwen per bedrijfswoning;
    3. niet-overtollige bebouwing met een maximum van 1.000 m² aan al dan niet te herbouwen bedrijfsgebouwen;
f. de inhoud van de woningen niet meer bedraagt dan 750 m3 dan wel de bestaande grotere inhoud;
g. het bestemmingsvlak dan wel de bestemmingsvlakken 'Wonen' wordt/worden teruggebracht tot een omvang die passend is voor een bestemming 'Wonen';

Artikel 11 Overige regels

11.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luidden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan "Weisestraat 19 Lithoijen - 2022".