REGELS

Bestemmingsplan
‘Derptweg 13-15 Vorstenbosch’
Gemeente Bernheze

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1 Begrippen
- Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3 Agrarisch
- Artikel 4 Waarde – Archeologie 2
- Artikel 5 Waarde – Archeologie 3

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 6 Anti-dubbeltelregel
- Artikel 7 Algemene aanduidingsregels
- Artikel 8 Algemene afwijkingsregels
- Artikel 9 Algemene wijzigingsregels
- Artikel 10 Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

- Artikel 11 Overgangsrecht
- Artikel 12 Slotregel

Bijlage 1: Functietypen
Bijlage 2: Landschappelijke inpassing

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Derptweg 13-15 Vorstenbosch van de gemeente Bernheze.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1721.BPDerptweg13VTB-ow01met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aan huis gebonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

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

1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aangebouwde bijgebouwen:
een uitbreiding van het hoofdgebouw, die wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.7 agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, met inbegrip van andere activiteiten van ondergeschikte betekenis.
Met dien verstande dat een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege) niet als agrarisch bedrijf wordt aangemerkt.

1.8 agrarisch deskundige:
Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen of een ander door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijk deskundige of commissie van deskundigen.

1.9 agrarisch grondgebruik:
de aanwending van open grond ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

1.10 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 bedrijfseigen producten:
producten die op het eigen bedrijf worden geproduceerd.

1.12 bedrijf:

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

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

1.14 bestaand:
a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.15 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijgebouw:
een gebouw, dat in bouwkundig en visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

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

1.19 bouwgrens:
grens van een bouwvlak.

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

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

1.22 burgerwoning:
een woning, niet zijnde een bedrijfswoning.

1.23 caravan:
een al dan niet uitklapbare wagen of voertuig, onder welke benaming ook aangeduid, die uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag-, of nachtverblijf van een of meer personen en die bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grote afstanden, als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien deze wagen of dit

voertuig wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt hij voor de toepassing van dit plan aangemerkt als caravan.

1.24 carport/overkapping:
een bouwwerk dat zowel feitelijk als in visueel ruimtelijke zin aan maximaal twee zijden, een gesloten, al dan niet eigen, wand kent.

1.25 dagrecreatie
bedrijfsmatige uitoefening van diensten op het gebied van recreatie, sport-, educatie of cultuur welke geheel of in overwegende mate in de open lucht worden aangeboden, met de daarbij behorende voorzieningen.

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

1.27 duurzame locatie intensieve veehouderij:
een bestaand agrarisch bouwvlak met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieuoogpunt (ammoniak, stank en dergelijke), gezondheid, als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om ter plaatse uit te breiden.

1.28 erf:
het perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en blijkens de bestemming die aan de gronden is gegeven voor deze inrichting in aanmerking komt.

1.29 extensieve recreatie:
die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

1.30 functietype:
verzamelnaam voor het soort bebouwing en gebruik zoals die op grond van de Bijlage 1 op een bepaalde locatie van toepassing is.

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

1.32 gebruik:
het gebruiken, doen en laten gebruiken.

1.33 gebruiksgerichte paardenhouderij:
een niet-agrarisch bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op (de ondersteuning bij) het gebruik van het paard als hulpmiddel voor de recreërende mens, zoals maneges, paardenverhuurbedrijven en paardenstallingsbedrijven.

1.34 grondgebonden agrarisch bedrijf:
een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

1.35 hoofdgebouw:
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.36 hoofdverblijf:
de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van een persoon en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats is, die tenminste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapgelegenheid.

1.37 horeca(voorziening):
voorzieningen voor het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse. In het aantal m² worden enkel de publiekstoegankelijke ruimtes gerekend.

1.38 huishouden:
een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van één woning.

1.39 intensieve kwekerij:
een agrarisch bedrijf dat is gericht op de teelt van gewassen, paddestoelen daaronder begrepen, in gebouwen;

1.40 kampeermiddel:
een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of stacaravan ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.41 kampeerterrein:
een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.42 kleinschalig kamperen:
het gebruik van de gronden in de periode van 1 maart tot 31 oktober ten behoeve van een beperkt kampeerterrein met maximaal 25 kampeermiddelen.

1.43 landschapselement:
punt-, lijn- en vlakelementen, die een groene of blauwe component bezitten, en die voor de identiteit van het landschap van algemeen belang zijn vanwege hun leeftijd (ouder dan 35 jaar) of om andere redenen, zoals hun schoonheids- of plaatselijke zeldzaamheidswaarde of hun beeldbepalende functie voor de omgeving. Een en ander met dien verstande dat onder landschapselementen niet worden verstaan elementen die zijn opgericht in het kader van nieuw groen is vrij groen.

1.44 lawaaisporten:
een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingsgeluid wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen gildes, de autosport, motorsport, (model)vliegsport, de schietsport met behulp van vuurwapens, de jachtsport wordt hier niet onder begrepen;

1.45 mantelzorg:

zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meer leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relaties bijvoorbeeld door gezinsleden, buren of vrienden.

1.46 milieuhygiënische uitvoerbaarheid
overkoepelend begrip voor milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid etcetera aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden, onder andere zodat omliggende bedrijven niet onnodig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

1.47 nevenactiviteit:
een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel. De nevengeschiktheid volgt in dit kader uit de afhankelijkheid van de hoofdfunctie.

1.48 normale onderhoudswerkzaamheden:
werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde.

1.49 ondergeschikte activiteit:
een activiteit waarvan het ruimtegebruik, de aard, de uitstraling en de inkomensverwerving kleiner zijn dan de hoofdactiviteit ter plaatse.

1.50 opslag (statisch):
binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijnde voor handel en niet worden opgeslagen voor een niet-agrarisch bedrijf elders, zoals (seizoen)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

1.51 peil:
a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met maximaal 20 cm;
b. in andere gevallen: de hoogte van de weg ter plaatse van de toegang tot het gebouw vermeerderd met 2 cm per meter afstand van het gebouw tot die weg (hemelsbreed gemeten);
c. deze bepaling geldt niet voor bouwwerken geen gebouw zijnde; hiervoor wordt de hoogte gemeten vanaf het aansluitende maaiveld;

1.52 perceelsgrens:
de kadastrale grens van een perceel.

1.53 permanente bewoning:
het feitelijk bewonen van een verblijf als hoofdverblijf.

1.54 permanente teeltondersteunende voorzieningen:
teeltondertsteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd wordt gebruikt, niet zijnde een kas.

1.55 recreatie-ontwikkelingsgebied (ROG):
een gebied, zoals aangegeven op de verbeelding als wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied, waar nieuwe recreatieve ontwikkelingen mogelijk zijn.

1.56 recreatiewoning:
een gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd voor het verblijven van een of meer personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, gedurende een gedeelte van het jaar.

1.57 rijbak:
een niet overdekt (geheel van) bouwwerk(-en) geen gebouw(-en) zijnde met bijbehorende voorzieningen, ingericht voor het africhten, trainen, en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport.

1.58 ruimtelijke uitstraling:
de waarneembare invloed van landschappelijke, stedenbouwkundige, waterhuishoudkundige en cultuurhistorische aard op de omgeving.

1.59 stacaravan:
een onderkomen met een maximale grootte van 30 m², onder welke benaming ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en dat door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor de toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan.

1.60 standplaats:
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.61 streekeigen producten:
ambachtelijke of geteelde producten die kenmerkend zijn voor deze regio.

1.62 teeltondersteunende voorzieningen:
Ondersteunende voorzieningen die een onderdeel zijn van de vollegronds bedrijfsvoering van een (vollegronds)teeltbedrijf zoals een tuinbouwbedrijf, fruitteeltbedrijf of boomkwekerij.

1.63 tent:
constructie van (flexibele) stokken met daaroverheen gespannen doek waarin verbleven kan worden.

1.64 tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders:
het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden, met een maximum van 8 maanden per jaar, op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten.

1.65 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:
teeltondersteunende voorzieningen welke op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 aaneengesloten maanden per jaar. De voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik.

1.66 verbrede landbouw:
nevenfuncties bij een agrarisch bedrijf, welke direct gerelateerd zijn aan het verder in stand houden van het agrarisch bedrijf waaronder agrarisch natuurbeheer, bewerking en waardevermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten, de verkoop van streekeigen producten, zorgboerderijen of energieteelt.

1.67 verhard:
een verharding bestaande uit baksteen, tegels, beton en/of asfalt, alsmede daarmede vergelijkbare vaste/gesloten materialen.

1.68 volwaardig agrarisch bedrijf:
een agrarisch bedrijf met ten minste de arbeidsomvang van een volwaardige arbeidskracht en een zodanige bedrijfsomvang dat de continuïteit ook op langere termijn in voldoende mate is gewaarborgd, getoetst door een agrarisch deskundige.

1.69 voorgevelrooilijn:
de virtuele lijn die samenvalt met de bestaande voorgevel van een woning of hoofdgebouw en het bouwvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt.

1.70 vormverandering:
wijziging van de begrenzing van een bouwblok zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte.

1.71 waterhuishoudkundige voorzieningen:
voorzieningen die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d., voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging, vijvers en poelen; bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen.

1.72 woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.73 woonunit:
een gebouw bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het tijdelijke woon-, dag- of nachtverblijf van één of meer personen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 algemeen
Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens
tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.1.2 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;

2.1.3 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.4 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;

2.1.5 de horizontale diepte van een gebouw
de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

2.1.6 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;

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

2.1.8 de oppervlakte van een overkapping
tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.2 ondergeschikte bouwonderdelen
Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 meten
Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2.4 afstemming peil
Bij de afstemming met het peil, zoals omschreven in artikel 1.59, wordt bij nieuwe gebouwen de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer aangehouden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;
b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, meer in het bijzonder een grondgebonden agrarisch bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf';
c. een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat' (functietype 'wonen');
d. nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf en aan huis gebonden beroep in de bestaande aard en omvang;
e. het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel';
f. recreatieontwikkeling ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied';
g. opslag ter plaatse van de aanduiding ‘opslag’, met dien verstande dat deze gronden niet bestemd zijn voor menselijk verblijf;
h. een parkeerplaats ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerplaats’;
i. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
j. groenvoorzieningen;
k. behoud van landschapselementen;
l. extensieve dagrecreatie;
m. doeleinden van openbaar nut;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden en sloten.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming, met dien verstande dat:

a. gebouwen worden uitsluitend opgericht binnen het bouwvlak;
b. buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 meter;
c. de op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld, vervangen en uitgebreid met inachtneming van het bepaalde in dit lid, met dien verstande dat wanneer de bestaande bebouwing en bestaande maatvoering afwijken van hetgeen in de hierna volgende regels is aangegeven, de afwijking niet mag worden vergroot. De voorgaande volzin is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan;
d. ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerplaats’ geen gebouwen mogen worden opgericht.

3.2.1 Algemeen

Voor de op te richten bebouwing gelden (mede) de volgende regels:

a. per bouwvlak, zonder de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat', is ter plaatse van de aanduiding 'aantal bedrijfswoningen' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal bedrijfswoningen toegestaan;
b. per bouwvlak met de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat' is maximaal één woning toegestaan;
c. vervangende nieuwbouw van de (bedrijfs)woning, al dan niet in combinatie met vervanging van het overige deel van het hoofdgebouw waar de bedrijfswoning onderdeel van uitmaakt, is toegestaan binnen de bestaande fundamenten, tot een maximale inhoudsmaat van 750 m^3 danwel overeenkomstig de bestaande (grotere) inhoud.
d. teeltondersteunende kassen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak van een agrarisch bedrijf met de aanduiding 'agrarisch bedrijf', mits dit gelegen is buiten de gronden met de aanduiding 'groenblauwe mantel';
e. in afwijking van het bepaalde onder 3.2 b zijn teeltondersteunde voorzieningen met een permanent karakter tot maximaal 4,5 meter hoog en bestaande teeltondersteunende kassen, toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorziening'.
f. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande fundamenten van gebouwen;
g. rijbakken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan;
h. vergroting van de bebouwing ten behoeve van een geiten- of schapenhouderij, welke op de peildatum 12 december 2009 aanwezig of in uitvoering was dan wel gebouwd mag worden krachtens een onherroepelijk verleende vergunning, is niet toegestaan.

3.2.2 agrarisch bedrijf

Voor de bouwwerken ten dienste van een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') gelden de volgende eisen:

a. bedrijfsgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 12 m.
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

b. bedrijfswoningen inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	max. 750 m^3
afstand woning tot bedrijfsgebouwen	min. 3 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

c. vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning:

goothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 100 m^2

afstand tot bedrijfswoning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde (anders dan teeltondersteunende voorzieningen):

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m., vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.		
carport/overkapping	max. 3 m.	max. 30 m²	max. 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 12 m.		

e. teeltondersteunende voorzieningen:

	bouwhoogte	oppervlakte ten behoeve van één bedrijf
teeltondersteunende kassen	max. 8 m.	max. 5000 m² (binnen bouwvlak en aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' tezamen)
overige teeltondersteunende voorzieningen	max. 4,50 m.	geen max.
tijdelijke vraat- en hagelnetten en regenkappen	max. 4,50 m.	geen max.

f. er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van een doelmatig, reëel agrarisch bedrijf waarbij geldt dat overtollige of leegstaande bebouwing en reeds verstrekte vergunningen worden betrokken bij de beoordeling van de doelmatigheid en de noodzaak van de bebouwing;

3.2.3 wonen

Voor de bouwwerken ten dienste van de woonfunctie (functietype 'wonen') gelden de volgende eisen:

a. woningen, inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	maximaal 750 m³, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - beperkte inhoudsmaat' max. 600 m³
afstand tot bestemming Verkeer	min. 10 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

b. vrijstaande bijgebouwen bij de woning:

goothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.

afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 100 m²
afstand tot woning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m., vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.		
carport/overkapping	max. 3 m.	max. 30 m²	max. 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 3 m.		

3.3 Nadere eisen

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

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. het woonmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet onevenredig worden beperkt;

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in 3.2 voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:
    1. dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
    2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
b. het bepaalde in 3.2 voor een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen van maximaal 100 m². In geval van sloop van overtollige bebouwing (overmaat) mag maximaal 75% van het te slopen oppervlak worden vervangen tot een maximum oppervlakte van 500 m²;
c. het bepaalde in 3.2 , voor het oprichten van gebouwen op een kleinere afstand tot de bestemming 'Verkeer', onder de voorwaarden dat:
    1. dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
    2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
d. het bepaalde in 3.2 voor het oprichten van erfafscheidingen, waaronder mede worden begrepen terreinomheiningen en open hekwerken, buiten het bouwvlak tot een maximum hoogte van 2 m., onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;
e. het bepaalde in 3.2.1 onder c voor het oprichten van vervangende nieuwbouw buiten de bestaande fundamenten, onder de voorwaarden dat:
    1. de nieuwe locatie vanuit stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt gewenst of toelaatbaar is:

2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;

f. het bepaalde in 3.2.1 onder g voor het oprichten van een rijbak t.b.v. hobbymatig gebruik met een maximale oppervlakte van 800 m² onder de voorwaarden, dat:
    1. bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan achter de voorgevelrooilijn, aansluitend op het bouwvlak, dan wel aansluitend aan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – beperkte inhoudsmaat';
    2. de hoogte van de omheining maximaal 1,5 m mag bedragen;
    3. lichtmasten niet zijn toegestaan;
    4. de afstand tot de woningen op omliggende percelen minimaal 25 m bedraagt;
    5. de rijbak landschappelijk wordt ingepast;

3.4.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
d. de waterhuishoudkundige situatie.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

a. het gebruik van een woning voor een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:
    1. er maximaal 100 m² van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen;
    2. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten;

3.5.2 Specifiek

a. *functietype agrarisch bedrijf*
    1. als specifieke nevenactiviteit is de verkoop van streek- of bedrijfseigen producten tot een verkoopvloeroppervlak van max. 100 m² toegestaan, evenals verkoop van streek- of bedrijfseigen producten met een bestaand verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m²;
    2. mestbewerking als nevenactiviteit ten behoeve van het agrarisch bedrijf is toegestaan, met dien verstande dat mestbewerking voor derden niet is toegestaan;

3.5.3 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in 3.1 , waaronder in ieder geval wordt verstaan:

a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans of woonunits ten behoeve van de bewoning door seizoensarbeiders of permanente bewoning;
b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering;
c. het gebruik van de gebouwen voor de huisvesting van seizoensarbeiders;
d. het gebruik van bedrijfsgebouwen (stallen) en bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
e. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning;

f. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
g. inrichtingen ex onderdeel D van bijlage 1 van het Bor (betreffende de zogenaamde 'grote lawaaimakers') zijn niet toegestaan;
h. de aanleg van blijvende ondersteunende voorzieningen voor teelt van gewassen vrij van de grond;
i. het gebruik van de gronden binnen de aanduiding ‘milieuzone – woon- en leefklimaat’ voor bedrijfsmatige doeleinden waarbij geluid vrijkomt.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in 3.1 en recreatieve nevenactiviteiten zoals bed&breakfast, theeschenkerij etc. toestaan bij een woning (functietype 'wonen'), onder de voorwaarden dat:
    1. de bed&breakfast is uitsluitend toegstaan ter plaatse van de aanduiding **'**wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied'**;**
    2. deze nevenactiviteit is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
    3. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
    4. bed&breakfast vindt uitsluitend plaats in bestaande gebouwen, er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de bed&breakfast plaats;
    5. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m^2;
    6. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn 5 kamers en in totaal maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan;
    7. geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen wordt veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;
    8. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
    9. het kampeerterrein qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
    10. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
    11. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden.
b. het bepaalde in 3.1 onder d en de uitoefening van verbrede landbouw, of recreatieve nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') toestaan, onder de voorwaarden dat:
    1. de activiteit blijft ondergeschikt aan het bestaand gebruik van het perceel;
    2. de activiteit qua aard en omvang dient te passen bij de specifieke agrarische kwaliteit en schaal van de omgeving;
    3. de maximale oppervlakte voor de recreatieve nevenactiviteit niet groter mag zijn dan 500 m^2, met uitzondering van voorzieningen in de op de verbeelding nader aangeduide 'wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied', waarvoor geen maximale oppervlaktemaat geldt;
    4. de activiteit niet mag leiden tot toename van bebouwing;
    5. de activiteit geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen mag veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
    6. de activiteit qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
    7. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een inpandige oppervlakte van maximaal 50 m^2 en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m^2;
    8. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
    9. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
    10. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;

c. het bepaalde in 3.1 onder d en toestaan dat uitsluitend bij een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') de bestaande opstallen worden gebruikt voor de niet-agrarische nevenactiviteit in de vorm van inpandige statische opslag van caravans, boten en daarmee vergelijkbare objecten, onder de voorwaarden dat:
    1. de opslag niet mag plaatsvinden in kassen;
    2. de vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing welke wordt aangewend voor de nevenactiviteit niet meer mag bedragen dan 1000 m²;
    3. detailhandel ten behoeve van deze niet-agrarische nevenactiviteit niet is toegestaan;
d. het bepaalde in 3.5.3 onder a en toestaan dat de gronden bij een agrarisch bedrijf (functietype 'agrarisch bedrijf') worden gebruikt als kampeerterrein, onder de voorwaarden dat:
    1. het maximaal 25 kampeerplaatsen betreft;
    2. méér dan 25 kampeerplaatsen zijn toegestaan indien het agrarisch bedrijf is gelegen binnen de op de verbeelding nader aangeduide 'wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied';
    3. kampeermiddelen tot maximaal 50 m. van de grens van het agrarisch bouwvlak geplaatst mogen worden;
    4. ten behoeve van het kampeerterrein geen extra bebouwing en/of verharding ten behoeve van het kleinschalig kamperen mag worden opgericht;
    5. de kleinschalige kampeerplaats zorgvuldig dient te worden ingepast in het landschap;
    6. geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen wordt veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;
    7. het kampeerterrein qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
    8. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
    9. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
    10. voor het kamperen geen stacaravans worden gebruikt;
    11. ondergeschikte en ondersteunende horeca is toegestaan, met een inpandige oppervlakte van maximaal 50 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
    12. sanitaire voorzieningen zijn uitsluitend binnen bestaande bebouwing toegestaan.
e. het bepaalde in 3.5.3 onder c ten behoeve van tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders, onder de voorwaarden, dat:
    1. uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat de tijdelijke huisvesting noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
    2. de huisvesting plaatsvindt in de bedrijfswoning van dat bedrijf, of in (een gedeelte van) een bestaand, aangepast bedrijfsgebouw van dat bedrijf;
    3. de huisvesting uitsluitend medewerkers betreft, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
    4. de huisvesting niet meer bedraagt dan 8 maanden per kalenderjaar;
    5. de totale vloeroppervlakte van de huisvesting maximaal 15 m^2 per werknemer bedraagt;
    6. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
    7. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
    8. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
    9. er geen zelfstandige woonruimte ontstaat.

De omgevingsvergunning wordt ingetrokken indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

f. het bepaalde in 3.5.3 onder d en toestaan dat bijgebouwen tot een maximum oppervlak van 100 m^2 gebruikt worden ten behoeve van mantelzorg onder de voorwaarden dat:
    1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
    2. de zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeenteweg erkende instelling;
    3. belangen van derden (natuur, veiligheid en milieu) niet worden geschaad;
    4. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
    5. er geen zelfstandige woonruimte ontstaat
    6. er een privaatrechtelijke overeenkomst (met boetebedingen) is afgesloten om controle en beëindiging van het tijdelijke gebruik als woonruimte veilig te stellen;

De omgevingsvergunning wordt ingetrokken en het tijdelijke gebruik als woonruimte wordt beëindigd als, en zodra de noodzaak inzake mantelzorg komt te vervallen.

g. het bepaalde in 3.5.3 onder e en toestaan dat de recreatiewoning wordt gebruikt voor permanente bewoning, mits de permanente bewoning reeds bestond op 31 oktober 2002, onder de voorwaarde dat de permanente bewoning dient te eindigen bij vertrek van de ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezige bewoner.

3.6.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie; er dient sprake te zijn van een goede milieuhygienische uitvoerbaarheid;
c. de verkeersveiligheid;
d. het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
e. de waterhuishoudkundige situatie.

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

3.7.1 Verbod

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

a. het rooien van houtgewas.

3.7.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 3.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. uitgevoerd worden binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
b. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

3.7.3 Afwegingskader

Uitvoering van de in 3.7.1 genoemde werken of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

3.7.4 Waarden

Onder de in 3.7.3 genoemde waarden worden verstaan:

a. ten aanzien van de in 3.7.1 onder c genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van landschapselementen.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

a. op gronden met de aanduiding 'agrarisch bedrijf' de aanduiding 'intensieve kwekerij' toevoegen voor de vestiging van een intensieve kwekerij, onder de voorwaarden dat:
    1. de gronden niet zijn aangeduid als 'groenblauwe mantel';
    2. uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, dan wel dat het bedrijf zich overtuigend in de richting van volwaardigheid ontwikkelt;
    3. de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 1,5 ha bedraagt;
    4. de regels in 3.2.2 in acht genomen worden;
    5. uit een inrichtingsplan moet blijken dat een goede ruimtelijke uitstraling gewaarborgd is;
    6. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
b. vormverandering van het bouwvlak van een agrarisch bedrijf toestaan, onder de voorwaarden dat:
    1. uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat vormverandering noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering in relatie tot de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
    2. met de vorm van het bouwvlak zo veel mogelijk wordt gewaarborgd dat bouwactiviteiten in ruimtelijk opzicht geconcentreerd plaatsvinden;
    3. de regels in 3.2.2 in acht genomen worden;
    4. uit een inrichtingsplan moet blijken dat een goede ruimtelijke uitstraling gewaarborgd is. Een landschappelijke inpassing met een oppervlakte van minimaal 10% van het bouwvlak is vereist;
    5. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
c. het bouwvlak voor een grondgebonden agrarisch bedrijf of intensieve kwekerij vergroten, al dan niet in combinatie van vormverandering van het functieaanduidingsvlak 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen', onder de voorwaarden dat:
    1. uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering in relatie tot de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
    2. vormverandering van het functieaanduidingsvlak 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' is uitsluitend toegestaan indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van concentratie van gebouwen;
    3. de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 1,5 ha bedraagt, tenzij sprake is van een grondgebonden melkveehouderij waarbij de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 2 ha bedraagt;
    4. ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' geen vergroting van een intensieve kwekerij is toegestaan;
    5. de regels in 3.2.2 in acht genomen worden;
    6. uit een inrichtingsplan moet blijken dat een goede ruimtelijke uitstraling gewaarborgd is. Een landschappelijke inpassing met een oppervlakte van minimaal 10% van het bouwvlak is vereist;
    7. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
    8. de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
d. ter plaatse van de aanduidingen 'agrarisch bedrijf' het plan wijzigen en het oprichten van een eerste bedrijfswoning toestaan, onder de voorwaarden dat:

1. uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat de locatie waar een woning wordt opgericht een volwaardig agrarisch bedrijf betreft;
2. de realisatie van de bedrijfswoning gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
3. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' de realisatie van de bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
4. de regels in 3.2.2 in acht genomen worden;
5. een aanduiding 'aantal bedrijfswoningen' wordt opgenomen;

e. het functietype 'agrarisch bedrijf' wijzigen in het functietype 'wonen', onder de voorwaarden dat:
    1. ter plaatse alle bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
    2. géén sprake is van een duurzame locatie intensieve veehouderij;
    3. het aantal woningen niet toeneemt;
    4. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
    5. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
    6. de regels in artikelen 3.2.3 en 9.2 in acht genomen worden;
    7. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
    8. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
    9. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
    10. de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;

3.8.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 3.8.1 genoemde wijziging kan bovendien slechts worden vastgesteld mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie; er dient sprake te zijn van een goede milieuhygienische uitvoerbaarheid;
c. de verkeersveiligheid;
d. het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
e. de waterhuishoudkundige situatie.

3.9 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik conform het bepaalde in artikel 3.1 is uitsluitend toegestaan mits de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 2 binnen één jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

4.2 Bouwregels
4.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen
Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m^2 en dieper dan 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek.

4.2.2 Voorwaarden
Indien uit het in 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door de vergunningverlener bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.2.3 Bouwverbod
Indien uit het in 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 4.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

4.3 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden
4.3.1 Verbod
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 4.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

4.3.2 Verlening

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

4.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning
Het in 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 250 m^2 en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
d. de werken en werkzaamheden
    1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
f. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

5.2 Bouwregels
5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen
Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek.

5.2.2 Voorwaarden
Indien uit het in 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door de vergunningverlener bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.2.3 Bouwverbod
Indien uit het in 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het

mogelijk is om deze door de in 5.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

5.3 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

5.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 5.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

5.3.2 Verlening

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

5.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 m^2 en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
d. de werken en werkzaamheden
    1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
f. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 groenblauwe mantel

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'groenblauwe mantel' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij: 3.1, 3.2.1 en 3.8.1.

7.2 wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij: 3.1 en 3.6.1.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen:

a. voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
b. van de planregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangepast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
c. van de planregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m.;
d. van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen hoger dan 2,5 m., luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
e. van in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktematen, mits:
    1. dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid;
    2. de vergroting maximaal 10% bedraagt;
    3. de toegestane maximale inhoudsmaat niet wordt overschreden.

8.2 Afwegingskader

Een in 8.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;

f. de externe veiligheid.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Wijzigingsbevoegdheid

9.1.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen of wijzigen in een andere nader te bepalen aanduiding;
b. bestemmingsgrenzen met max. 5 m. verschuiven.

9.1.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 9.1.1 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

9.2 Algemene sloopregeling

9.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen, conform het bepaalde in artikel 3.8.1 het plan wijzigen en het functietype 'agrarisch bedrijf' wijzigen in het functietype 'wonen', onder de voorwaarden dat:

a. bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt, waarbij geldt dat 100 m² als bijgebouw bij de woning is toegestaan, met dien verstande dat wanneer de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen meer bedraagt dan 100 m² ten hoogste 25% van deze meerdere oppervlakte behouden of vervangen mag worden tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 200 m²;
b. de gebouwen niet betrokken zijn geweest bij de ruimte-voor-ruimte-regeling, Regeling Beëindiging Veehouderijtakken of een andere regeling waarvoor een sloopvergoeding wordt ontvangen.

9.2.2 Specifieke bevoegdheid

De onder 9.2.1 bedoelde sloop van bestaande gebouwen, mag ook inhouden de sloop van bestaande gebouwen elders in het plangebied, met dien verstande dat de bestemming van het bouwperceel waar gesloopt wordt, gewijzigd wordt in de gebiedsbestemming, danwel het functietype 'wonen' met inachtneming van de wijzigingsbevoegdheid.

9.2.3 Aanvullend afwegingskader

Deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gebouwen, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

10.2 Schema van volgorde dubbelbestemmingen

Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken
Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.2 Omgevingsvergunning
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1 met maximaal 10%.

11.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken
Het bepaalde in 11.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregel van dat plan.

11.4 Overgangsrecht gebruik
Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet naar die aard en omvang, behoudens voor zover uit de Vogel- en Habitatrichtlijnen (richtlijn 79/409/EEG van 2 april 1979 en richtlijn 92/43/EEG van 21 mei 1992) beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan bestaand gebruik.

11.5 Strijdig gebruik
Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in 11.4 , te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.6 Verboden gebruik
Indien het gebruik, bedoeld in 11.4 , na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik
Het bepaalde in 11.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Derptweg 13-15 Vorstenbosch'.