Bestemmingsplan

- Regels -

Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021

Gemeente Asten

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021

Gemeente Asten

IDN-nummer:	NL.IMRO.0743.BP02021002-VS01
Status:	ten behoeve van vaststelling
Datum:	24 maart 2022

Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**15**
Artikel 3	Agrarisch	15
Artikel 4	Agrarisch – Agrarisch bedrijf	18
Artikel 5	Agrarisch - Glastuinbouwgebied 1	31
Artikel 6	Bedrijf	40
Artikel 7	Wonen	46
Artikel 8	Waarde – Archeologie 2	55
Artikel 9	Waarde – Archeologie 3	58
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**61**
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	61
Artikel 11	Algemene bouwregels	62
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	64
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	65
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	66
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	68
Artikel 16	Overige regels	69
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**71**
Artikel 17	Overgangsrecht	71
Artikel 18	Slotregel	72

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021' met identificatienummer NL.IMRO.0743.BP02021002-VS01 van de gemeente Asten.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 verbeelding

De kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen en aanduidingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

1.4 aanduiding

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

1.5 aangebouwd bijgebouw

Een uitbreiding van het hoofdgebouw, die wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van het hoofdgebouw zoals garages, hobbyruimten, schuurtjes, huishoudelijke berg- en werkruimten en tuinhuisjes.

1.6 aan huis gebonden/verbonden bedrijf

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse, in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend en de desbetreffende bedrijvigheid een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Onder een aan huis gebonden bedrijf worden hier eveneens begrepen consument verzorgende activiteiten.

1.7 aan huis gebonden/verbonden beroep

De uitoefening van een beroep aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, waarbij er geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking en de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt; kappers, schoonheidsspecialisten vallen vanwege de verkeersaantrekkende werking niet onder het begrip aan huis verbonden beroep.

1.8 afhankelijkewoonruimte

Een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

1.9 agrarisch bedrijf

Inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren. Onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, sierteeltbedrijven, paardenhouderijen en insectenkwekerijen.

1.10 agrarisch grondgebruik

Gebruik van grond dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren.

1.11 agrarisch technisch hulpbedrijf

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.

1.12 agrarisch verwant bedrijf

Bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik 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.

1.13 archeologisch deskundige

Professioneel archeoloog die voldoet aan de kwalificaties van de geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.14 archeologisch onderzoek

Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.15 archeologische waarden

Oudheidkundige waarden, in de vorm van archeologische relicten in hun oorspronkelijke context. Zowel grote complexen / structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid.

1.16 bebouwing

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

1.17 bebouwingsconcentratie

Een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, dan wel een vlakvormige verzameling van gebouwen bij een kruispunt van wegen in het buitengebied, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties.

1.18 bed & breakfast

Een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt, door het beschikbaar stellen van slaap- en sanitaire ruimten, aan steeds wisselend publiek dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft. Onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.19 bedrijfsactiviteiten

Handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf.

1.20 bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.21 bedrijfswoning

Een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk moet worden geacht.

1.22 bestaande bebouwing

Bebouwing, zoals die bestaat, en rechtens mag bestaan, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan.

1.23 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.24 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat ingevolge de Wabo bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

1.26 bijgebouw (aangebouwd of vrijstaand)

Een gebouw, al dan niet tegenaan gebouwd, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zich daarvan door zijn constructie of geringere afmetingen visueel onderscheidt.

1.27 bodemingreep

Alle grondwerkzaamheden / activiteiten die een bodemverstorende werking kunnen hebben op het aanwezige archeologisch bodemarchief.

1.28 bos

Elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en recreatie.

1.29 bouwen

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

1.30 bouwlaag

Doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.31 bouwperceel

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

1.32 bouwvlak

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

1.33 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.34 carport/overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde met tenminste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen niet meegerekend.

1.35 cultuurhistorische waarde

De aan het bouwwerk of gebied toegekende waarde, 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, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

1.36 dagrecreatie

Activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan. Huifkarren worden hier mede onder begrepen.

1.37 detailhandel

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

1.38 evenement

Een activiteit in de openlucht, dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

1.39 extensief recreatief medegebruik

Vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

1.40 gebouw

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

1.41 glastuinbouwbedrijf

Een bedrijf, dat is gericht op het telen van gewassen door in hoofdzaak gebruik te maken van permanente kassen of tunnels.

1.42 hobbymatig agrarisch gebruik

Het gebruik door de bewoner(s) van een (bedrijfs)woning van de (bedrijfs)woning met bijgebouw(en) tot maximaal 200 m2, tenzij anders aangeduid in dit bestemmingsplan en bijhorende gronden ten behoeve van agrarische activiteiten in een omvang die niet als bedrijfsmatig kan worden beschouwd.

1.43 hoofdgebouw

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

1.44 horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse, het bedrijfsmatig bieden van hotel- of groepsaccommodatie of het bedrijfsmatig bieden van feest-, congres- of vergaderfaciliteiten, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar.

1.45 huishouden

Eén of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

1.46 inpandige statische opslag

Het in een gebouw bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel en/of worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf.

1.47 kas

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

1.48 kwaliteitsverbetering van het landschap

Een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

1.49 landschapselementen

De verzameling van landschappelijke beplantingen en natuurelementen.

1.50 mantelzorg

Het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg en-of ondersteuning aan een of meer personen die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en-of sociaal vlak voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie.

1.51 milieucategorie

Milieucategorie zoals omschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009).

1.52 minicamping

Een kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning.

1.53 natuurwaarde

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.54 nevenactiviteit

Een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwblok of bestemmingsvlak.

1.55 omschakeling

Geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar de andere agrarische bedrijfsvorm.

1.56 ondersteunende horeca

Een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren.

1.57 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.58 paardenhouderij

Een uit bedrijfseconomisch oogmerk opgezette houderij voor paarden die uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op het fokken, trainen, africhten en verhandelen van paarden, waarbij tevens als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan het geven van instructie aan ruiter en paard. Hierbij zijn publieks- en/of verkeersaantrekkende activiteiten niet toegestaan.

1.59 peil

a. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.60 pluimveehouderij

Een agrarisch bedrijf waar vogels worden gehouden voor vlees of eieren, zoals bijvoorbeeld kippen, kalkoenen, eenden, ganzen en/of parelhoenders.

1.61 ruimtelijke ontwikkeling

Bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist.

1.62 rundveehouderij

Een agrarisch bedrijf waar rundvee wordt gehouden voor de productie van melk en/of vlees.

1.63 seksinrichting

De voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.64 sport- en spelactiviteiten

Niet-permanente activiteiten die in de buitenlucht plaatsvinden, gericht op vermaak of ontspanning waarbij in hoofdzaak van zwaartekracht of van fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt, met uitzondering van lawaaisporten.

1.65 stedenbouwkundige structuur

Het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief het ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormd beeld.

1.66 streekgebonden producten

Producten, gemaakt met grondstoffen die als streekeigen worden beschouwd en/of volgens streektraditie geteelde producten, en/of producten die volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van een bepaalde regio worden geproduceerd.

1.67 teeltondersteunende voorziening

Voorzieningen in, op of boven de grond, die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten alsmede in volkstuinen worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden.
Te onderscheiden zijn de volgende categorieën:

a. laag/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, lage tunnels;
b. hoog/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;

c. permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden, stellingenteelt (bakken in stellingen, regenkappen) en teeltondersteunende kassen (met inbegrip van tunnel of boogkassen).

1.68 tunnel

Een werk of bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen.

1.69 veehouderij

Agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren. Een paardenhouderij wordt niet aangemerkt als veehouderij.

1.70 verblijfsrecreatie

Recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie, pension, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben.

1.71 verkoopvloeroppervlak

De voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

1.72 vloeroppervlak(te)

De totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt.

1.73 voorgevelrooilijn

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

a. gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
b. gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand.

1.74 vrijstaande woning

Een woning, waarvan het hoofdgebouw hoogstens door middel van de bijgebouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens staan.

1.75 Wabo

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

1.76 waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals sluizen, duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.77 wonen/woondoeleinden

Het gebruik van een woning conform de begripsomschrijving van 'woning of wooneenheid', met als doel daar permanent te verblijven.

1.78 woning/wooneenheid

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.79 woonboerderij

Een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkarakteristiek waarbij woon- en bedrijfsgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen.

1.80 zorgvuldige omgevingsdialoog

Het voeren van overleg over (de voorbereiding van) een plan met omwonenden en/of direct betrokkenen door de initiatiefnemer. Zorgvuldig wil zeggen dat inzicht wordt gegeven in de wensen van de omgeving in relatie tot het plan, maar niet dat alle partijen het met elkaar eens moeten zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens/bestemmingsgrens

De kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens/bestemmingsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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 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.

2.7 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

Horizontaal tussen de buitenzijde van de gevels, draagconstructies of het hart van de scheidsmuren.

2.8 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;
b. extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

c. doeleinden van openbaar nut;
d. groenvoorzieningen;
e. verhardingen;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. voortuinen aansluitend aan en behorend bij (bedrijfs)woningen binnen de aangrenzende bestemmingen;

met dien verstande dat:

h. het gehele bestemmingsvlak mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, waarbij ter ondersteuning van dit medegebruik beperkte recreatieve voorzieningen zijn toegestaan zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.;
i. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' de gronden tevens zijn bestemd voor de ontsluiting van aangrenzende percelen en bestemmingen.

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.3

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming, met dien verstande dat:

a. het oprichten van sleufsilo's niet is toegestaan;
b. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van banken, picknicktafels e.d. is toegestaan;

3.2.2 Maatvoering

Voor het oprichten van bouwwerken, geldt het volgende:

a. uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met inbegrip van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van wandelkappen, hagelschermen en schaduwhallen, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m (indien en voor zover er sprake is van een bouwwerk) alsmede boomteelthekken;

b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 m bedragen;
c. bestaande permanente teeltondersteunende voorzieningen worden geacht te voldoen aan het plan. Nieuwe permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan;
d. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 2 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Hoogte erfafscheiding

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 teneinde voor erf- en perceelsafscheidingen een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 3 m. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
b. de erf- en perceelsafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
d. de met omgevingsvergunning verleende afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 13 aanduidingsregels.

3.4 Specifieke gebruiksregels

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik en/of laten gebruiken van:

a. gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
b. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
c. gronden en/of opstallen voor detailhandel;
d. gronden voor buitenopslag;
e. gronden en/of opstallen woondoeleinden.

3.5 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder 3.5.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

3.5.2 Uitzonderingen

Het onder 3.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren op grond van voorgaand bestemmingsplan;
c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 3.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.5.4 Vergunningsplichtigewerken/werkzaamheden

criteria voor vergunningverlening	
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	1. het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden
het aanleggen van waterbassins / waterbergingen	1. de aanleg van het waterbassin / waterberging is noodzakelijk in het kader van agrarische bedrijfsvoering; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden. Aantasting kan worden voorkomen door zorgvuldige inplanting; 3. er mag geen aantasting plaatsvinden van de verkeersveiligheid ter plaatse. Dit betekent dat de afstanden die voor de bebouwing ten opzichte van de weg zijn voorgeschreven in dienen te worden aangehouden
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m^2	1. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het extensief recreatief medegebruik; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden

Artikel 4 Agrarisch – Agrarisch bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, paardenhouderij of glastuinbouwbedrijf, waarbij per bestemmingsvlak maximaal één agrarisch bedrijf is toegestaan;
b. ter plaatse van de in onderstaande tabel opgenomen aanduidingen zijn tevens de aangekruiste agrarische bedrijfsvormen toegestaan:

aanduiding	Toegestane diersoorten:	
	melkrundveehouderij	intensieve veehouderij
'specifieke vorm van agrarisch – pluimveehouderij overig'	X	X

c. tevens de nevenactiviteiten zoals opgenomen onder 4.1.2;
d. ten hoogste één bedrijfswoning, tenzij anders aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum wooneenheden', met bijbehorende bijgebouwen per bestemmingsvlak;
e. aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
f. hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning;
g. aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten, met dien verstande dat maximaal 50 m^2 verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit mag worden aangewend;
h. aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte inpandige statische opslag ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat inpandige statische opslag in kassen niet is toegestaan;
i. extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

j. groenvoorzieningen;
k. tuinen, erven en verhardingen;
l. parkeervoorzieningen;
m. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

n. het gehele bestemmingsvlak mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, waarbij ter ondersteuning van dit medegebruik beperkte recreatieve voorzieningen zijn toegestaan zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d..
o. productie van mengvoer (zelfmengers) ten behoeve van een binnen hetzelfde bestemmingsvlak gevestigde veehouderij wordt aangemerkt als bij het agrarisch bedrijf behorende nevenactiviteit.

4.1.2 Nevenactiviteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – werktuigenberging en opslag' mag maximaal 1000 m2 aan bedrijfsgebouwen aanwezig zijn, uitsluitend ten behoeve van werktuigenberging voor stalling en opslag.

4.1.3 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.3.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, waarbij de volgende regels gelden:

a. toegestaan zijn agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf;
b. bedrijfswoningen conform het bepaalde in 4.1.1.

4.2.2 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken	**minimaal**	**maximaal**
afstand tot de as van de weg	15 m	n.v.t.

bedrijfsgebouwen algemeen	**minimaal**	**maximaal**
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning	5 m	n.v.t.

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - werktuigenberging en opslag' de totale oppervlakte bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan 1.000 m2.

Bedrijfswoning	**Minimaal**	**Maximaal**
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	maximaal 750 m^3 (inclusief aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt.	

Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	**Minimaal**	**Maximaal**
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.

gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m²
goothoogte	n.v.t.	3 m
nokhoogte	n.v.t.	5,5 m
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning	1,5 m	25 m

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	**maximaal**
bouwhoogte mestbassins	8,5 m
bouwhoogte voedersilo's en watersilo's	15 m
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevel, elders 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

met dien verstande dat herbouw van bestaande bedrijfswoningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:

a. herbouw niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
b. de herbouw plaatsvindt op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenten;
c. de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
d. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in bovenstaande tabel in acht wordt genomen.

4.2.3 Nadere eisen

Ten aanzien van het bepaalde in 4.2.1 zijn burgemeester en wethouders bevoegd om nadere eisen te stellen aan de omgevingsvergunning voor bouwen, ten aanzien van landschappelijke inpassing van de gebouwen en bouwwerken binnen het betreffende bestemmingsvlak. De nadere eis kan bestaan uit het aanleggen van landschappelijke inpassing binnen of aangrenzend aan de bestemming tot minimaal 10% van de oppervlakte van het bouwvlak op basis van een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg en/of de voorgeschreven minimum afstand tot een perceelsgrens en/of de minimum afstand van bedrijfsgebouwen achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van de bedrijfswoning te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering en/of een doelmatige perceelsinrichting en/of de uitbreiding van of aansluiting op aanwezige bebouwing met een reeds op deze punten afwijkende maatvoering, moet aanwezig zijn. Hiertoe kan nader advies ingewonnen worden bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;

c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
f. aangetoond dient te worden dat de externe veiligheid kan worden gewaarborgd;
g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in omschreven doeleinden;
h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

4.3.2 Maatvoeringgebouwen en overkappingen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 teneinde:

a. voor de bedrijfsgebouwen (inclusief kassen) een hogere goot- en bouwhoogte toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
    1. aangetoond kan worden dat een grotere hoogte noodzakelijk is ten behoeve van een doelmatige bedrijfsvoering. Hiertoe kan nader advies worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
    2. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6,5 m en 12 m.;
    3. de goot- en bouwhoogte van kassen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 8 m en 12 m;
    4. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
    5. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.
b. voor carports c.q. overkappingen een hogere bouwhoogte toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
    1. de goot- en bouwhoogte van carports c.q. overkappingen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5,5 m.;
    2. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.3.3 Herbouw bedrijfswoning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 teneinde herbouw van de bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenten en/of in afwijking van de (voormalige) voorgevelrooilijn toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
c. door de herbouw wordt het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
e. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 4.2.2 wordt in acht genomen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik en/of laten gebruiken van:

a. gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
b. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische

producten van het eigen bedrijf;
c. gronden en/of opstallen voor detailhandel, behoudens het bepaalde in ;
d. gronden en/of opstallen voor de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf, behoudens het bepaalde in ;
e. gronden voor buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen en het gebruik ten behoeve van mantelzorg conform 4.5.7;
g. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van het gebruik dat op basis van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 4.5.7 is toegestaan;
h. meer dan één bouwlaag voor het houden van dieren, onverlet voorzieningen voor dierenwelzijn:
    1. tenzij dit gebouwd en gebruikt mag worden krachtens een verleende wettelijke vergunning gebaseerd op een volledige en ontvankelijke bouwaanvraag in overeenstemming met het voorheen geldende bestemmingsplan of;
    2. tenzij er sprake is van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
i. tenten ten behoeve van het verblijf van dieren.

4.4.2 Werktuigenberging en opslag

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – werktuigenberging en opslag' mag maximaal 1000 m2 aan bedrijfsgebouwen worden gebruikt, uitsluitend ten behoeve van werktuigenberging voor stalling en opslag.

4.4.3 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 4.1 is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m^2;
b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Agrarisch verwant bedrijf / agrarisch technisch hulpbedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenfunctie plaats;
b. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m^2;
c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 2000 m^2 bedragen;
d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
i. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
j. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.5.2 Zorgverlening

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 teneinde - bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
b. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m^2;
c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 2000 m^2 bedragen;
d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
e. detailhandel is uitsluitend toegestaan in de ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
i. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
j. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.5.3 Bed & breakfast

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, bed & breakfast-voorzieningen en dergelijke toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. bed & breakfast vindt plaats in de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen;
b. ten behoeve van bed & breakfast zijn maximaal 10 (éénpersoons) bedden per agrarisch bedrijf toegestaan;
c. indien en voor zover er sprake is van cultuurhistorische waarden, mogen deze cultuurhistorische waarden door verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken niet onevenredig worden aangetast;
d. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
g. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
h. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.5.4 Recreatie

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuis, ambachtelijke ijs- of kaasmakerij, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities e.d., toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
b. verblijfsrecreatieve activiteiten in de vorm van kampeermiddelen en stacaravans zijn niet toegestaan;
c. er zijn per agrarisch bouwblok verblijfsrecreatieve ruimten toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 500 m^2 per bestemmingsvlak;
d. maneges zijn niet toegestaan;
e. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
f. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 2.000 m^2 bedragen;
g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
i. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
k. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
l. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d. met een maximum van 100 m^2;
m. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
n. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
o. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.5.5 Minicamping

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 teneinde minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. er zijn slechts kampeermiddelen toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans), alsmede maximaal 5 trekkershutten per agrarisch bedrijf;
b. de bebouwde oppervlakte van de trekkershutten mag maximaal 20m^2 bedragen, de goothoogte maximaal 2,20 m en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
c. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied' zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan, binnen de overige gronden maximaal 15 kampeerplaatsen per minicamping;
d. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen, zoals sanitaire voorzieningen, mogen een maximale gezamenlijke oppervlakte hebben van 50 m^2 bij 25 kampeerplaatsen en 30 m^2 bij 15 kampeerplaatsen, en een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5,5 m;
e. de sanitaire voorzieningen worden, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;
f. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente

goedgekeurd erfbeplantingsplan;
g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
j. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
k. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.5.6 Aan huis verbonden bedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 onder b. ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 200 m^2 in bestaande bebouwing;
b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf;
e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving;
f. de activiteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
g. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
h. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

4.5.7 Mantelzorg

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het gebruik van een bestaand bouwwerk ten behoeve van mantelzorg, zolang dit ten dienste staat van de functie wonen, onder de voorwaarden dat:

a. als het gebruik betrekking heeft op een vrijstaand bijgebouw
    1. dit een maximale oppervlakte van125 m^2 heeft of het gebruik t.b.v. mantelzorg een oppervlakte beslaat van maximaal 125 m^2 en
    2. het qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
d. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte aan mantelzorg.

Voorts dient de vergunninghouder of een andere betrokkene, de gemeente binnen een redelijke termijn te informeren als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning is verleend is beëindigd. Het betreffende (gedeelte van het) gebouw moet binnen een redelijke termijn weer geschikt worden gemaakt voor de oorspronkelijke functie.
Als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, eindigt, trekt het bevoegde gezag deze omgevingsvergunning in.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Omschakelingnaar glastuinbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouwgebied 1' teneinde een glastuinbouwbedrijf toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - concentratiegebied glastuinbouw';
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
c. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
d. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
e. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
f. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 13 omschreven aanduidingsregels.

4.6.2 Verandering bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouwgebied 1' ten behoeve van verkleining en/of vormverandering van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel . Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat sprake is van hydrologisch neutraal bouwen;
b. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
c. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
d. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 13 omschreven aanduidingsregels.

4.6.3 Woondoeleinden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning kan worden toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
b. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
c. woningsplitsing is niet toegestaan;
d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
f. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 125 m^2 per woning;
g. in afwijking van het bepaalde onder f. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen,

een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een woning worden toegestaan van meer dan 125 m^2. Maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan vrijstaande bijgebouwen van maximaal 200 m^2;

h. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals hiervoor genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;
i. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
j. in afwijking van het bepaalde onder b. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, de inhoud van de woning tot maximaal 900 m^3 worden vergroot. Per 50 m^3 vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m^2 aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
k. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 125 m^2) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijziging en omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden;
l. er kan geen toepassing worden gegeven aan de sloopregeling als opgenomen onder g. tot en met k. indien:
    1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
    2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
    3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
    4. de sloop al op andere wijze is verzekerd;
m. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
n. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
o. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
p. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
q. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
r. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden;
s. het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' en/of het bouwvlak worden verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het buitengebied. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch'.

4.6.4 Agrarisch verwant bedrijf / agrarisch technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
b. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
c. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat het hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
d. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
e. het bestemmingsvlak dient te worden verkleind tot een passende omvang van maximaal 1,5 hectare;
f. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
i. een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie is niet toegestaan;

j. detailhandel is niet toegestaan;
k. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
l. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.6.5 Inpandige statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'opslag', teneinde - naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te kunnen staan voor inpandige statische opslag. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. voor de wijziging naar de woonfunctie gelden de voorwaarden als opgenomen in 4.6.3 a. tot en met e.;
b. het hergebruik voor inpandige opslag dient te passen in de omgeving;
c. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan. Herbouw van bebouwing is wel mogelijk mits het bestaande bouwvolume niet toeneemt;
d. voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1.000 m^2, een goothoogte van maximaal 5,5 m en een bouwhoogte van maximaal 10 m toegestaan. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle panden betreffen;
e. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
f. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
g. het bestemmingsvlak dient te worden verkleind tot een passende omvang;
h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
j. detailhandel is niet toegestaan;
k. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.6.6 Recreatieve activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Recreatie' teneinde hergebruik of herbouw van de bebouwing toe te staan van dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de navolgende doeleinden kunnen worden toegestaan: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
b. het hergebruik of de herbouw dient te passen in de omgeving;
c. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan met een maximum van 100 m^2 per bedrijf;
d. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit, met in beginsel slechts enkele werknemers;
e. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume tot een maximum van 1,5 ha. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan. Herbouw van bebouwing is wel mogelijk mits het bestaande bouwvolume niet toeneemt;
f. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde

hebben;
g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
h. het bestemmingsvlak dient te worden verkleind tot een passende omvang;
i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
k. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
l. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
m. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.6.7 Niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' teneinde gebruik of herbouw van de aanwezige bebouwing toe te staan voor niet-agrarische bedrijven. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. het hergebruik of de herbouw dient te passen in de omgeving;
b. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels als bijlage 1 gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
d. als belangrijkste voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - urgentiegebied' is toegestaan. Hergebruik dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume met een maximum van 400 m2 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie' respectievelijk een maximum van 700 m2 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - urgentiegebied'. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan. Herbouw van bebouwing is wel mogelijk mits het bestaande bouwvolume niet toeneemt.
e. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
f. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
j. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 13 omschreven aanduidingsregels;
l. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
m. het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf' en/of het bouwvlak worden verkleind tot een omvang die passend is voor een bedrijf in het buitengebied. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' overeenkomstig de regels van artikel 3.

4.6.8 Oppervlakte teeltondersteunende kassen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden zodanig wijzigen, dat het oprichten van teeltondersteunende kassen (niet zijnde een glastuinbouwbedrijf) van meer dan 1.000 m^2 kan worden toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de teeltondersteunende kassen staan ten dienste aan een vollegrondstuinbouwbedrijf;
b. de oppervlakte van teeltondersteunende kassen mag niet groter zijn dan 5.000 m^2;
c. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
d. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

Artikel 5 Agrarisch - Glastuinbouwgebied 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouwgebied 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische bedrijfsdoeleinden, uitsluitend ten behoeve van glastuinbouwbedrijven alsmede teelt in de open grond en/of agrarisch grondgebruik;
b. bestaande bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen;
c. aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
d. hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning;
e. bij de glastuinbouwbedrijven behorende voorzieningen zoals kassen, bedrijfsgebouwen, installaties in verband met warmtekrachtkoppeling, watervoorzieningen en gietwaterbassins;
f. aan het glastuinbouwbedrijf ondergeschikte detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten, met dien verstande dat maximaal 50 m2 verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit mag worden aangewend;
g. aan het glastuinbouwbedrijf ondergeschikte inpandige statische opslag ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat inpandige statische opslag in kassen niet is toegestaan;

met de daarbij behorende:

h. groenvoorzieningen;
i. doeleinden van openbaar nut;
j. tuinen, erven en verhardingen;
k. parkeervoorzieningen;
l. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder regenwaterpiekopvang en infiltratievoorzieningen.

met dien verstande dat:

m. het gehele bestemmingsvlak mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, waarbij ter ondersteuning van dit medegebruik beperkte recreatieve voorzieningen zijn toegestaan zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.;
n. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' de gronden tevens zijn bestemd voor de ontsluiting van aangrenzende percelen en bestemmingen.

5.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.3 .

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, waarbij de volgende regels gelden:

a. toegestaan zijn agrarische bedrijfsgebouwen, inclusief kassen, ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf;
b. toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf;
c. alleen bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan.

5.2.2 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken	**minimaal**	**maximaal**
afstand tot de as van de weg	15 m	n.v.t.

bedrijfsgebouwen algemeen	**minimaal**	**maximaal**
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning	5 m	n.v.t.

Kassen of hoge tunnels	**minimaal**	**maximaal**
afstand tot de perceelsgrens	1 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	7 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
Afstand tot woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.

bedrijfswoning	**minimaal**	**Maximaal**
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	maximaal 750 m^3 (inclusief aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt.	

vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	**minimaal**	**maximaal**
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m^2
goothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning	1,5 m	25 m

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximaal
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevel, elders 2 m
bouwhoogte van bij de bedrijfswoning behorende carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een bij de bedrijfswoning behorende carport c.q. overkapping	20 m^2
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	12,5 m

a. waarbij geldt dat herbouw van bestaande bedrijfswoningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:
b. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenten;
c. de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
d. de bouwwijze (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
e. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in bovenstaande tabel in acht wordt genomen, en;

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens/bedrijfswoning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg en/of de voorgeschreven minimum afstand tot een perceelsgrens en/of de minimum afstand van bedrijfsgebouwen achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van de bedrijfswoning te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering en/of een doelmatige perceelsinrichting en/of de uitbreiding van of aansluiting op aanwezige bebouwing met een reeds op deze punten afwijkende maatvoering, moet aanwezig zijn. Hiertoe kan nader advies ingewonnen worden bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
f. aangetoond dient te worden dat de externe veiligheid kan worden gewaarborgd;
g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in omschreven aanduidingsregels;
h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

5.3.2 Maatvoering gebouwen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 teneinde voor de bedrijfsgebouwen (inclusief kassen) een hogere goot- en bouwhoogte toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. aangetoond kan worden dat een grotere hoogte noodzakelijk is ten behoeve van een doelmatige bedrijfsvoering. Hiertoe kan nader advies worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
b. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, mag niet meer bedragen dan respectievelijk 8 m en 12 m.;
c. de goot- en bouwhoogte van kassen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 8 m en 12 m.;
d. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;

e. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 13 omschreven aanduidingsregels.

5.3.3 Herbouw bedrijfswoning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 teneinde herbouw van de bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenten toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
c. door de herbouw wordt het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
e. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 5.2.2 wordt in acht genomen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik en/of laten gebruiken van:

a. gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
b. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het glastuinbouwbedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
c. gronden en/of opstallen voor detailhandel, behoudens het bepaalde in 5.1;
d. gronden voor buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
e. gronden en/of opstallen voor woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
f. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

5.4.2 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 5.1 is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m2;
b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Agrarisch verwant bedrijf / agrarisch technisch hulpbedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit bij een glastuinbouwbedrijf toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenfunctie plaats;

b. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1.000 m2;
c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf mag maximaal 2.000 m2 bedragen;
d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
i. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
j. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in omschreven aanduidingsregels.

5.5.2 Zorgverlening

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in teneinde - bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een glastuinbouwbedrijf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
b. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m2;
c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het glastuinbouwbedrijf mag maximaal 2.000 m2 bedragen;
d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
e. detailhandel is uitsluitend toegestaan in de ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
i. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
j. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 13 omschreven aanduidingsregels.

5.5.3 Bed & breakfast

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 teneinde als nevenactiviteit bij een glastuinbouwbedrijf, bed & breakfast-voorzieningen en dergelijke toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. bed & breakfast vindt plaats in de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen;
b. de gebruiksruimte voor bed & breakfast bedraagt niet meer dan 80 m2, met een maximum van 10 (éénpersoons) bedden per glastuinbouwbedrijf;
c. indien en voor zover er sprake is van cultuurhistorische waarden, mogen deze cultuurhistorische waarden door verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken niet onevenredig worden aangetast;
d. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
g. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de

planontwikkeling;
h. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 13 omschreven aanduidingsregels.

5.5.4 Recreatie

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 teneinde als nevenactiviteit bij een glastuinbouwbedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuis, ambachtelijke ijs- of kaasmakerij, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities e.d., toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
b. verblijfsrecreatieve activiteiten in de vorm van kampeermiddelen en stacaravans zijn niet toegestaan;
c. er zijn per glastuinbouwbedrijf verblijfsrecreatieve ruimten toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 500 m2 per bestemmingsvlak;
d. maneges zijn niet toegestaan;
e. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
f. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het glastuinbouwbedrijf mag maximaal 2.000 m2 bedragen;
g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
i. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
k. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
l. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d. met een maximum van 100 m2;
m. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
n. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
o. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 13 omschreven aanduidingsregels.

5.5.5 Minicamping

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 teneinde minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. er zijn slechts kampeermiddelen toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans), alsmede maximaal 5 trekkershutten per glastuinbouwbedrijf;
b. de bebouwde oppervlakte van de trekkershutten mag maximaal 20 m2 bedragen, de goothoogte maximaal 2,20 m en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
c. maximaal 15 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan zijn;
d. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen, zoals sanitaire voorzieningen, mogen een maximale gezamenlijke oppervlakte hebben van 50 m2 bij 25 kampeerplaatsen en 30 m2 bij 15 kampeerplaatsen, en een maximale goothoogte van 3 m en en maximale bouwhoogte van 5,5 m;
e. de sanitaire voorzieningen worden, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;
f. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in

ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
j. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
k. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 13 omschreven aanduidingsregels.

5.5.6 Aan huis verbonden bedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.1 onder b. ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 200 m2 in bestaande bebouwing;
b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf;
e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
f. de activiteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
g. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
h. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

5.6 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.6.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder 5.6.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

5.6.2 Uitzonderingen

Het onder 5.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren op grond van voorgaand bestemmingsplan;
c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

5.6.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 5.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in 5.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder de toetsingscriteria weergegeven.

5.6.4 Vergunningsplichtigewerken/werkzaamheden

criteria voor vergunningverlening	
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	1. het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden.
Het aanleggen van waterbassins/waterbergingen	a. de aanleg van het waterbassin / waterberging is noodzakelijk in het kader van agrarische bedrijfsvoering; b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden. Aantasting kan worden voorkomen door zorgvuldige inplanting; c. er mag geen aantasting plaatsvinden van de verkeersveiligheid ter plaatse. Dit betekent dat de afstanden die voor de bebouwing ten opzichte van de weg zijn voorgeschreven in dienen te worden aangehouden.
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m2	1. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het extensief recreatief medegebruik; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden.
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige 1. zone - attentiegebied NNB': het verzetten van grond van meer dan 100 m3 of op een diepte van meer dan 30 cm onder maaiveld, een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet; 2. de aanleg van drainage of het verlagen van de drainagebasis; 3. het verlagen van de waterstand door de aanleg van beregeningsinstallaties; 4. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m2, anders dan een bouwwerk	1. de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast; 2. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Verandering bestemmingsvlak agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' ten behoeve van het vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' al dan niet in combinatie met de wijzigingsbevoegheid zoals opgenomen in artikel . Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de vergroting dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of

-ontwikkeling, waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen. Dienaangaande wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;

b. de wijziging mag niet leiden tot een bestemmingsvlak groter dan 1,5 hectare;
c. vergroting ten behoeve van geiten- en/of schapenhouderijen is niet toegestaan;
d. vergroting en/of vormverandering ten behoeve van een pluimveehouderij is aleen toegestaan, mits noodzakelijk in het kader van een verplaatsing uit het gebied ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - urgentiegebied', waarbij een knelpunt wordt opgelost;
e. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
f. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat sprake is van hydrologisch neutraal bouwen;
g. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
h. aangetoond dient te zijn dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, danwel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied;
i. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 13 omschreven aanduidingsregels.

Artikel 6 Bedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. niet-agrarische bedrijven;
b. uitsluitend de bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de tabel onder 6.1.2, met dien verstande dat deze activiteiten vergelijkbaar moeten zijn met een bedrijf met milieucategorie 2 zoals bedoeld in de staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen als Bijlage 1 bij dit bestemmingsplan;
c. aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
d. hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning;
e. maximaal milieucategorie 2;

met de daarbij behorende:

f. groenvoorzieningen;
g. tuinen, erven en verhardingen;
h. parkeervoorzieningen;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.1.2 Tabel bedrijven

Ter plaatse van de aanduiding	Adres	Bedrijfsactiviteiten	Aantal bedrijfswoningen	Max. oppervlakte bedrijfsgebouwen in m2
Specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerking	Meijelseweg 31	metaalbewerkingsbedrijf	1	700

6.1.3 Voorwaardelijke verplichting

1. Binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, dienen alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, bouwwerken en verhardingen conform Bijlage 2 zijn gesloopt c.q. zijn verwijderd.
2. Tevens geldt dat de locatie landschappelijk dient te zijn ingepast conform Bijlage 15 binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan; de landschappelijke inpassing dient vervolgens in stand te worden gehouden.

6.1.4 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.3.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten behoeve van de in 6.1 toegestane bedrijvigheid.

6.2.2 Bouwvlak

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het betreffende bouwvlak.

6.2.3 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken	**minimaal**	**maximaal**
afstand tot de as van de weg	15 m	n.v.t.

bedrijfsgebouwen algemeen	**min.**	**max.**
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning	5 m	n.v.t.

bedrijfswoning	**min.**	**max.**
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	maximaal 750 m3 (inclusief aangebouwde bijgebouwen), tenzij de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt.	

vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m2, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen (m2)' de aangeduide oppervlakte als maximum geldt.
goothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning	1,5 m	25 m

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	**max.**

bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevel, elders 2 m
bouwhoogte van bij de bedrijfswoning behorende carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een bij de bedrijfswoning behorende carport c.q. overkapping	20 m2
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

waarbij de maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan zoals aangegeven in de tabel bedrijven onder 6.1.2;

en waarbij geldt dat herbouw van bestaande bedrijfswoningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:

a. herbouw niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
b. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenten;
c. de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
d. de bouwwijze (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
e. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in bovenstaande tabel in acht wordt genomen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Oppervlakte bebouwing niet-agrarische bedrijven

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van de in 6.2.3 opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de in 6.2.3 opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot;
b. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
c. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
d. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
f. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat sprake is van hydrologisch neutraal bouwen;
g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 13 omschreven aanduidingsregels;
h. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

6.3.2 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens/bedrijfswoning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.3 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg en/of de voorgeschreven minimum afstand tot een perceelsgrens en/of de minimum afstand van bedrijfsgebouwen achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van de bedrijfswoning te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering (voor zover het een recreatiebedrijf betreft) en/of een doelmatige perceelsinrichting en/of de uitbreiding van of aansluiting op aanwezige bebouwing met een reeds op deze punten afwijkende maatvoering, moet aanwezig zijn;
b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;

d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
f. aangetoond dient te worden dat de externe veiligheid kan worden gewaarborgd;
g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in omschreven aanduidingsregels;
h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

6.3.3 Goot-/bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.3 teneinde voor de bedrijfsgebouwen een hogere goot- en bouwhoogte toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. aangetoond kan worden dat een grotere hoogte noodzakelijk is ten behoeve van een doelmatige bedrijfsvoering;
    1. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6,5 m en 12 m. bij een kap;
b. de grotere hoogte van bedrijfsgebouwen architectonisch en stedenbouwkundig inpasbaar is in de omgeving;
c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

6.3.4 Herbouw bedrijfswoning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.3 teneinde herbouw van de bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenten toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
c. door de herbouw wordt het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
e. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 6.2.3 wordt in acht genomen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Als met de bestemming strijdig gebruik geldt in ieder geval gebruik en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen:

a. voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
b. voor detailhandel;
c. voor (ondersteunende) horeca;
d. voor woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
e. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg;
f. voor een seksinrichting.

6.4.2 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 6.1 is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van

de woonbebouwing tot een maximum van 80 m2;
b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Andere vorm van niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een ander dan in 6.1 voor het perceel voorgeschreven niet-agrarische bedrijvigheid toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een ruimtelijke en milieukundige verbetering. Een ruimtelijke en milieukundige verbetering betekent dat er een afname van bebouwing (niet zijn een gemeentelijk monument of een rijksmonument dan wel woonboerderijpand) plaatsvindt alsmede een visueel ruimtelijke verbetering van de situatie en/of een vermindering van de milieubelasting;
b. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
d. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
e. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit 6.2.3;
f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
g. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
h. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
j. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

6.5.2 Omschakeling naar glastuinbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouwgebied 1' teneinde een glastuinbouwbedrijf toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - concentratiegebied glastuinbouw';
b. de omvang van het glastuinbouwbedrijf mag niet meer bedragen dan 1,5 hectare;
c. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
d. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
e. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 13 omschreven aanduidingsregels;
f. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan.

6.5.3 Woondoeleinden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning kan worden toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandige deel) mag niet worden vergroot;
b. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
c. woningsplitsing is niet toegestaan;
d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
f. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 125 m2 per woning;
g. in afwijking van het bepaalde onder f. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een woning worden toegestaan van meer dan 125 m2. Maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouwen worden teruggebouwd, tot een totaal aan vrijstaande bijgebouwen van maximaal 200 m2;
h. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals onder g. genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;
i. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
j. in afwijking van het bepaalde onder a. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, de inhoud van de woning tot maximaal 900 m3 worden vergroot. Per 50 m3 vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m2 aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
k. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 125 m2) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijziging en omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden;
l. er kan geen toepassing worden gegeven aan de sloopregeling als opgenomen onder g. tot en met k. indien:
    1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
    2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
    3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
m. de sloop al op andere wijze is verzekerd;
n. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
o. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
p. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
q. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
r. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
s. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 13 omschreven aanduidingsregels;
t. het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' en/of het bouwvlak worden verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het buitengebied. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden'.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woondoeleinden, waarbij per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan;
b. aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie aan de woning, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
c. hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de woning;
d. tevens de nevenactiviteiten zoals opgenomen in de tabel, conform het bepaalde in 7.1.2.
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hondenkennel en –pension'; een bedrijf aan huis, vergelijkbaar met maximaal milieucategorie 2, in de vorm van een hondenkennel en -pension, conform het bepaalde in 7.4.1 ;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing', voor landschappelijke inpassing;

met de daarbij behorende:

g. tuinen, erven en verhardingen;
h. parkeervoorzieningen;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.1.2 Tabel nevenactiviteiten

Ter plaatse van de aanduiding	Adres	Activiteiten	Max. oppervlakte ten behoeve van opslag in m2
'specifieke vorm van bedrijf – opslag'	Spechtstraat 5	inpandige statische opslag	1.000

7.1.3 Voorwaardelijke verplichting

a. Sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen

1. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting 5' geldt dat, na afgifte van een omgevingsvergunning voor bouwen, alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning, bouwwerken en verhardingen binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dienen te zijn gesloopt c.q. zijn verwijderd conform Bijlage 5 (sloop Ooruilweg 7);
2. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting 6' kan een omgevingsvergunning voor de (ver- en/of her-)bouw van een woning uitsluitend worden verleend, indien alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, bouwwerken en verhardingen conform Bijlage 4 (sloop Ooruilweg 9) zijn gesloopt c.q. zijn verwijderd;
3. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting 7' geldt dat, na afgifte van een omgevingsvergunning voor bouwen, alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, bouwwerken en verhardingen binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dienen zijn gesloopt c.q. zijn verwijderd conform Bijlage 3 (sloop Meijelseweg 33);
4. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting 8' kan een omgevingsvergunning voor de (ver- en/of her-)bouw van een woning uitsluitend worden verleend,

indien alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, bouwwerken en verhardingen conform Bijlage 6 (sloop Spechtstraat 5) zijn gesloopt c.q. zijn verwijderd;

5. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting 9' kan het bijgebouw ten behoeve van statische opslag pas in gebruik worden genomen indien de overtollige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, bouwwerken en verhardingen conform Bijlage 6 (sloop Spechtstraat 5) zijn gesloopt c.q. zijn verwijderd;

b. Landschappelijke inpassing

1. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting 1' geldt dat de locatie landschappelijk dient te zijn ingepast conform Bijlage 7 (Meijelseweg ong.) binnen één jaar na de afgifte van de omgevingsvergunning voor de (ver- en/of her-)bouw van een woning; de landschappelijke inpassing dient vervolgens in stand te worden gehouden;
2. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting 2' geldt dat de locatie landschappelijk dient te zijn ingepast conform Bijlage 8 (Meijelseweg 39) binnen één jaar na de datum waarop het ruimtelijke plan onherroepelijk is geworden; de landschappelijke inpassing dient vervolgens in stand te worden gehouden;
3. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting 3' geldt dat de locatie landschappelijk dient te zijn ingepast conform Bijlage 9 (Meijelseweg 66a) binnen één jaar na de afgifte van de omgevingsvergunning voor de (ver- en/of her-)bouw van een woning; de landschappelijke inpassing dient vervolgens in stand te worden gehouden;
4. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting 4' geldt dat de locatie landschappelijk dient te zijn ingepast conform Bijlage 10 (Meijelseweg 66b en 66c) binnen één jaar na de afgifte van de omgevingsvergunning voor de (ver- en/of her-)bouw van een woning; de landschappelijke inpassing dient vervolgens in stand te worden gehouden.
5. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting 5' geldt dat de locatie landschappelijk dient te zijn ingepast conform Bijlage 11 (Ooruilweg 7) binnen één jaar nadat de nieuwe woningen zijn gerealiseerd en gereed gemeld de landschappelijke inpassing dient vervolgens in stand te worden gehouden;
6. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting 6' geldt dat de locatie landschappelijk dient te zijn ingepast conform Bijlage 12 (Ooruilweg 9) binnen één jaar na de afgifte van de omgevingsvergunning voor de (ver- en/of her-)bouw van een woning; de landschappelijke inpassing dient vervolgens in stand te worden gehouden;
7. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting 8' geldt dat de locatie landschappelijk dient te zijn ingepast conform Bijlage 13 (Spechtstraat ong.) binnen één jaar na de afgifte van de omgevingsvergunning voor de (ver- en/of her-)bouw van een woning; de landschappelijke inpassing dient vervolgens in stand te worden gehouden;
8. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting 9' geldt dat de locatie landschappelijk dient te zijn ingepast conform Bijlage 14 (Spechtstraat 5) binnen één jaar na ingebruikname van het bijgebouw t.b.v. statische opslag; de landschappelijke inpassing dient vervolgens in stand te worden gehouden;
9. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting 10' geldt dat de locatie landschappelijk dient te zijn ingepast conform Bijlage 11 (Ooruilweg 7) binnen één jaar na de afgifte van de omgevingsvergunning voor de (ver- en/of her-)bouw van een woning; de landschappelijke inpassing dient vervolgens in stand te worden gehouden.

7.1.4 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.3.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegestane bebouwing

a. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming zoals omschreven in 7.1;
b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' mogen geen gebouwen worden opgericht;
c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' mogen geen gebouwen en bouwwerken worden opgericht.

7.2.2 Bouwvlak

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het betreffende bouwvlak.

7.2.3 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

woningen	**minimaal**	**maximaal**
goothoogte	n.v.t.	4 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	maximaal 750 m³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen), tenzij: 1. de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' mag de inhoud van een hoofdgebouw inclusief aangebouwde bijgebouwen niet meer bedragen dan 1.000 m³.	

vrijstaande bijgebouwen bij woningen	**minimaal**	**maximaal**
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	125 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen (m2)' de aangeduide oppervlakte als maximum geldt.
goothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m
afstand tot woning	1,5 m	25 m
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	**maximaal**
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevel, elders 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte overkappingen (m2)' de aangeduide oppervlakte als maximum geldt.

bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

en waarbij geldt dat herbouw van bestaande woningen en nieuwbouw van woningen, mits wordt voldaan aan artikel 7.1.1, binnen deze bestemming uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:

a. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
b. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in bovenstaande tabel in acht wordt genomen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten, mits voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 125 m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een maximum van 200 m². Hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan te worden gesloopt op hetzelfde perceel en/of op een perceel op een andere locatie. Sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
b. geen omgevingsvergunning voor afwijken kan worden verleend indien:
    1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
    2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
    3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
    4. de sloop al op andere wijze is verzekerd;
c. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.

7.3.2 Vergroting inhoud woning

Ten behoeve van het stimuleren van sloop van overtollige bebouwing kan bevoegd gezag met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2 teneinde de maximale inhoud van een burgerwoning te vergroten tot een inhoud van ten hoogste 900 m³. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt op hetzelfde perceel en/of op een perceel op een andere locatie;
b. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 125 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning voor afwijken en de omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden;
c. geen omgevingsvergunning voor afwijken kan worden verleend indien:
    1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
    2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
    3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
    4. de sloop al op andere wijze is verzekerd;
d. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.

7.3.3 Herbouw

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 teneinde de voorgevel van een te herbouwen woning te kunnen plaatsen buiten de bestaande fundamenten. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
c. door de herbouw wordt het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen van de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnsregelgeving;
e. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in wordt in acht genomen.

7.3.4 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens/woning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg en/of de voorgeschreven minimum afstand tot een perceelsgrens en/of de minimum afstand van bedrijfsgebouwen achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van de bedrijfswoning te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak vanuit een doelmatige perceelsinrichting en/of de uitbreiding van of aansluiting op aanwezige bebouwing met een reeds op deze punten afwijkende maatvoering, moet aanwezig zijn;
b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
f. aangetoond dient te worden dat de externe veiligheid kan worden gewaarborgd;
g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 13 omschreven aanduidingsregels;
h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

7.3.5 Maatvoering gebouwen en overkappingen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 teneinde voor carports c.q. overkappingen een hogere bouwhoogte toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de goot- en bouwhoogte van carports c.q. overkappingen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5,5 m.;
b. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 13 omschreven aanduidingsregels.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Als met de bestemming strijdig gebruik geldt in ieder geval het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
b. detailhandel;
c. verblijfsrecreatie, behoudens voor zover toegestaan ingevolge het bepaalde in 7.1;
d. seksinrichtingen;
e. gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;

f. bedrijfsactiviteiten ter plekke van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hondenkennel en -pension', indien en voor zover:
   1. de bedrijfsactiviteiten tot gevolg hebben dat de geluidsbelasting, conform het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op 30 m gemeten vanaf de grens van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hondenkennel en -pension', de 45 dB(A) etmaalwaarde overschrijdt;
   2. er sprake is van verblijf van honden in de buitenlucht dan wel in open buitenverblijven vóór 7.00 uur en na 19.00 uur;
   3. indien en voorzover er in de speelweide een groep van meer dan 3 honden tegelijkertijd verblijft of als er in de speelweide een groep van maximaal 3 honden langer dan 3 uur per groep per dag verblijft;
   4. de bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, zonder dat de daarvoor benodigde geluidwerende maatregelen zijn getroffen;
   5. in de inrichting meer dan 12 volwassen honden aanwezig zijn;
   6. als er bijgebouwen bij de woning met een oppervlakte van meer dan 196 m2 worden gebruikt ten behoeve van de bedrijfsvoering;
   7. de bedrijfsvoering niet wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning Meijelseweg 39.

7.4.2 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 7.1.1 is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m²;
b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

7.4.3 Opslag

Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' mogen de gebowuen worden gebruikt voor statische opslag met een maximum oppervlak van 1.000 m^2.

Aanduiding	Maximale oppervlakte ten behoeve van opslag in m^2
opslag	1.000

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Bed & breakfast

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1 teneinde als nevenactiviteit bij een woning, bed & breakfast-voorzieningen en dergelijke toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. bed & breakfast vindt plaats in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
b. ten behoeve van bed & breakfast zijn maximaal 10 slaapplaatsen per woning toegestaan;
c. indien en voor zover er sprake is van cultuurhistorische waarden, mogen deze cultuurhistorische waarden door verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken niet onevenredig worden aangetast;
d. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende

agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
g. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
h. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 13 omschreven aanduidingsregels.

7.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 200 m² in bestaande bebouwing;
b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf;
e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving;
f. de activiteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
g. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
h. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

7.6.1 Omschakelen naar zorgverlening

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden op de locatie Spechtstraat 5 wijzigen naar bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
b. de totale vloeroppervlakte van de zorgactiviteiten, mag maximaal 1.000 m2 bedragen;
c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
d. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
f. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
g. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
h. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 13 omschreven aanduidingsregels.

7.6.2 Recreatieve activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden op de locatie Spechtstraat 5 wijzigen in de bestemming 'Recreatie' teneinde hergebruik of herbouw van de bebouwing toe te staan van dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan binnen het bestaande bouwvolume, waarbij de navolgende doeleinden kunnen worden toegestaan: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan. Herbouw van bebouwing is wel mogelijk mits het bestaande bouwvolume niet toeneemt;

b. het hergebruik of de herbouw dient te passen in de omgeving;
c. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan met een maximum van 100 m2 per bedrijf;
d. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit, met in beginsel slechts enkele werknemers;
e. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
f. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
i. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
k. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 13 omschreven aanduidingsregels.

7.6.3 Niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden op de locatie Spechtstraat 5 wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' teneinde gebruik of herbouw van de aanwezige bebouwing toe te staan voor niet-agrarische bedrijven. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. het hergebruik of de herbouw dient te passen in de omgeving;
b. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
c. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels als bijlage 1 gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
d. als belangrijkste voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - urgentiegebied' is toegestaan. Hergebruik dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwoppervlakte met een maximum van 700 m2 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - urgentiegebied'. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan. Herbouw van bebouwing is wel mogelijk mits het bestaande bouwvolume niet toeneemt.
e. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
f. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
j. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 13 omschreven aanduidingsregels;
l. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente

goedgekeurd erfbeplantingsplan;

m. het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf' en/of het bouwvlak worden verkleind tot een omvang die passend is voor een bedrijf in het buitengebied. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden'.

Artikel 8 Waarde – Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op of in deze gronden aanwezige en/of te verwachten archeologische monumenten. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelvoudige bestemmingen.

8.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 16.3.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde – Archeologie 2' (mede) bestemde gronden.

8.2.2 Uitzonderingen

a. Het onder 8.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:
   1. vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en/of parkeergarages, of gebouwen die tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht;
   2. een bouwwerk dat geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt;
   3. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 250 m^2 of dat minder diep reikt dan 0,4 m beneden maaiveld;
   4. bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek, met een maximale bouwhoogte van 3 m;
   5. gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen.

b. Bevoegd gezag is ingeval van verlening van een omgevingsvergunning bevoegd een daartoe aangewezen partij toestemming te verlenen om archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag is bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 8.2.1 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen indien en voor zover:

a. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk waarvan de oppervlakte groter is dan 250 m^2 en de diepte van de bodemingrepen meer bedraagt dan 0,4 m beneden maaiveld en een en ander op basis van archeologisch onderzoek ofwel is aangetoond dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad, dan wel schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning te verbinden regels;
b. bij het afwijken als bedoeld onder a. kan bevoegd gezag de volgende regels verbinden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het al of niet bouwen van (parkeer)kelders, alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
   2. verplichting tot het doen van opgravingen;
   3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een

archeologische deskundige;

4. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop wordt omgegaan met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

8.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

8.5 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren over een oppervlakte groter dan 250 m^2 en dieper dan 0,4 m beneden maaiveld:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe ook wordt gerekend het woelen, mengen, diepploegen en ontginnen;
b. het verlagen of afgraven, het ophogen en het egaliseren van gronden;
c. het graven, verbreden, verdiepen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het verlagen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
f. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
g. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
h. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur waarvan de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 m bedraagt;
i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

8.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 8.2.1 is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

a. een oppervlakte hebben die kleiner is dan 250 m^2, tenzij het werken betreft genoemd in 8.5.1 onder e. en f.;
b. op basis van archeologisch onderzoek aantonen dat geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
c. betrekking hebben op normaal onderhoud en agrarisch bodemgebruik;
d. betrekking hebben op onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen en bijbehorende werken zoals gemalen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
e. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
f. archeologisch onderzoek betreffen;
g. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende (omgevings)vergunning.

8.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 8.2.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarde(n) op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. aanvrager dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van bevoegd gezag in voldoende mate is zeker gesteld of geen archeologische waarden aanwezig zijn, tenzij naar haar oordeel de archeologische waarde in andere informatie voldoende is zeker gesteld;
b. aan de vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting tot het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek, of de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
    4. de verplichting om aan te geven hoe wordt omgegaan met (toevals)vondsten die gedaan worden tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

a. de bestemmingsaanduiding 'Waarde – Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel niet behoudenswaardig zijn;
b. het bestemmingsvlak naar ligging wordt verschoven, dan wel naar omvang wordt vergroot of verkleind, of wordt verwijderd voor zover de middels archeologisch onderzoek geconstateerde archeologische waarde daartoe aanleiding geeft;
c. de oppervlaktes en/of dieptes van de bodemingreep zoals opgenomen in deze regels te veranderen en/of desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

Artikel 9 Waarde – Archeologie 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op of in deze gronden aanwezige en of te verwachten archeologische monumenten. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelvoudige bestemmingen.

9.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit 16.3.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde – Archeologie 3' (mede) bestemde gronden.

9.2.2 Uitzonderingen

1. Het onder 8.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:
   a. vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en/of parkeergarages; of gebouwen tot maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
   b. een bouwwerk dat geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt;
   c. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 2500 m² of minder diep reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
   d. bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
   e. gronden die reeds verstoord zijn op een diepte van meer dan 0,4 meter beneden maaiveld;
   f. gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen.
2. Burgemeester en wethouders zijn ingeval van verlening van een omgevingsvergunning bevoegd een daartoe aangewezen partij toestemming te verlenen om archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 8.2.1 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen indien en voor zover:

a. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk waarvan oppervlakte groter is dan 2500 m² en de diepte van de bodemingreep meer bedraagt dan 0,4 meter beneden maaiveld en een en ander op basis van archeologisch onderzoek ofwel is aangetoond dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad, dan wel schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning te verbinden regels;
b. bij het afwijken als bedoeld onder a. kunnen burgemeester en wethouders de volgende regels verbinden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het al of niet bouwen van (parkeer)kelders, alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;

2. verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
4. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

9.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

9.5 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

9.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren over een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen en ontginnen;
b. het verlagen of afgraven, het ophogen en het egaliseren van gronden;
c. het graven, verbreden, verdiepen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het verlagen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
f. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
g. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
h. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur waarvan de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 meter bedragen;
i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

9.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld onder 8.5.1 is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

a. een oppervlakte hebben die kleiner is dan 2500 m², tenzij het werken betreft genoemd onder onder e. en f.;
b. op basis van archeologisch onderzoek aantonen dat geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
c. betrekking hebben op normaal onderhoud en agrarisch bodemgebruik;
d. betrekking hebben op onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen en bijbehorende werken zoals gemalen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
e. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
f. archeologisch onderzoek betreffen;
g. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende (omgevings)vergunning.

9.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 8.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarde(n) op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. aanvrager dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is zeker gesteld of geen archeologische waarden aanwezig zijn, tenzij naar haar oordeel de archeologische waarde in andere informatie voldoende is zeker gesteld.
b. aan de vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting tot het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek, of de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.
    4. de verplichting om aan te geven hoe wordt omgegaan met (toevals)vondsten die gedaan worden tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

9.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

a. op de verbeelding de bestemmingsaanduiding 'Waarde – Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel niet behoudenswaardig zijn;
b. de verbeelding van het plan zodanig te wijzigen dat het bestemmingsvlak naar ligging wordt verschoven, dan wel naar omvang wordt vergroot of verkleind, of van de verbeelding wordt verwijderd voor zover de middels archeologisch onderzoek geconstateerde archeologische waarde daartoe aanleiding geeft.
c. de oppervlaktes en/of de dieptes van de bodemingreep zoals opgenomen in deze regels te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologisch kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

11.1.1 Afwijking bestaande maximale maatvoering

Indien afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met een voor het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aangevraagde vergunning of anderszins legaal zijn gerealiseerd, meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

11.1.2 Afwijking bestaande minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met een voor het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aangevraagde vergunning of anderszins legaal zijn gerealiseerd, minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

11.1.3 Afwijking bij (her)oprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 11.1.1 en 11.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

11.2 Ondergronds bouwen

11.2.1 Algemeen

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

11.2.2 Bouwregels

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder gebouwen;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met een hellingbaan met een oppervlakte van maximaal 25 m²;
c. in de voorgevelrooilijn en/of bij hoekpercelen tevens de zijdelingse perceelsgrens is ten hoogste één toegang van buitenaf toegestaan met een maximale breedte van 3,50 meter;
d. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
    2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als opgenomen in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
    3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
    4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
    5. bij het berekenen van de blijkens de plankaart of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

11.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.2sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken, met een maximum afwijkingspercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden, dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld.

11.4 Parkeren

Bij nieuw- of verbouw of wijziging van het gebruik dient de inrichting van de gronden zodanig plaats te vinden, dat wordt voldaan aan de op moment van aanvraag geldende gemeentelijke parkeernormen.

11.5 Waterhuishouding

11.5.1 Titel

Bij nieuw-, her- of verbouw of wijziging van het gebruik dient de inrichting van de gronden zodanig plaats te vinden, dat wordt voldaan aan de eisen uit het op moment van aanvraag geldende Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP).

11.5.2 Titel

Als er op grond van het GRP maatregelen moeten worden getroffen, dan is de initiatiefnemer of aanvrager verplicht om deze maatregelen te realiseren en in stand te houden.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Voor zover het de gronden betreft waarvoor in de bijlage(n) een beplantingsplan is opgenomen, wordt tot een met het plan strijdig gebruik in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in bijlage opgenomen beplantingsplannen, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

b. Voor zover het de gronden waarvoor in de bijlage(n) een beplantingsplan is opgenomen, mogen gronden en bouwwerken in afwijking van het bepaalde onder a overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage opgenomen beplantingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Overige zone - attentiegebied NNB

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - attentiegebied NNB' zijn de gronden tevens bestemd voor:

a. behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden);
b. behoud van de biotoop van amfibieën (door bescherming van poelen, verspreide bomen, struwelen), kleine zoogdieren (door bescherming van ruigten, struwelen, houtsingels, ruige slootkanten), planten (goede waterkwaliteit, geen verstoorde bodem), dagvlinders (door bescherming van kleinschalig landschap, kruiden- en bloemrijke perceelsranden en bermen, ruigten en soortenrijke overgangssituaties van grasland naar struweel of bos), (struweel)vogels (door bescherming van bosjes, houtwallen, hagen, kruidenrijke bermen en perceelsranden).

13.2 Overige zone – concentratiegebied glastuinbouw

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone – concentratiegebied glastuinbouw' zijn de gronden tevens bestemd als glastuinbouwconcentratiegebied.

13.3 Overige zone - landschapselement

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - landschapselement' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige landschapselementen.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Evenementen

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken teneinde het tijdelijk gebruik van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch', Agrarisch – Agrarisch bedrijf' voor evenementen toe te staan, anders dan evenementen die betrekking hebben op grond van het binnen de bestemming toegestane gebruik. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek toegankelijke uitvoering / verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak en/of aan een dergelijk evenement gerelateerde kampeervoorzieningen;
b. het evenement duurt maximaal 3 (aaneengesloten) dagen en mag maximaal 2 keer per jaar plaatsvinden;
c. detailhandel is niet toegestaan, behoudens detailhandel ten dienste van en ondergeschikt aan het evenement;
d. er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
e. de aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn. Dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot blijvende / onomkeerbare voorzieningen / ingrepen;
f. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

14.2 Gebouwen van openbaar nut

Bevoegd gezag kan, mits niet reeds op grond van een andere bepaling omgevingsvergunning voor afwijking kan worden verleend, bij omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes, gasreduceerstations en schakelstations, mits de inhoud niet meer dan 50 m^3 en de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

14.3 Aan het buitengebied gebonden bouwwerken

Bevoegd gezag kan, mits niet reeds op grond van een andere bepaling omgevingsvergunning voor afwijking kan worden verleend, bij omgevingsvergunning afwijken van het plan teneinde aan het buitengebied gebonden bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te kunnen staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de bouwwerken zijn door hun aard gebonden aan een specifieke plaatsing in het buitengebied;
b. de bouwwerken hebben een specifiek op agrarisch gebruik, recreatie of natuur gericht karakter (bijvoorbeeld ooievaarsnesten, hooimijten en dergelijke);
c. de bouwwerken dienen binnen een afstand van maximaal 50 m van een bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf','Recreatie' of 'Wonen' te worden gesitueerd;
d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

14.4 Zendmasten

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het bouwen van zendmasten, zoals antennemasten voor mobiele telefonie, tot een bouwhoogte van maximaal 40 m. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. door de aanvrager wordt aangetoond dat de antenne-installatie op de gekozen locatie onmisbaar is voor de realisering van een adequaat netwerk;
b. de mogelijkheid van site-sharing van de te plaatsen antenne-installaties dienen voldoende te worden gewaarborgd;
c. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente

goedgekeurd erfbeplantingsplan;
d. de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen mogen niet onevenredig worden aangetast;
e. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
f. de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
g. uit oogpunt van verkeersveiligheid bestaat geen bezwaar tegen de desbetreffende locatie;
h. de mast dient rechtstreeks op een bestaande weg / bestaand pad aan te sluiten, tenzij zulks redelijkerwijs niet kan worden gevergd;
i. de bebouwde oppervlakte van de bij de mast behorende apparatuur bedraagt maximaal 20 m^2;
j. de bouwhoogte van de bij de mast behorende apparatuurkast bedraagt maximaal 4 m.

14.5 Gelijkwaardigelandschappelijkeinpassing

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de in opgenomen verplichting tot de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in bijlage opgenomen beplantingsplannen indien een gelijkwaardige maatregel wordt getroffen om te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

14.6 Maximalewoninginhoud

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het realiseren van een grotere maximale woninginhoud in verband met zorgbehoefte, onder de voorwaarden dat:

a. de woninginhoud met niet meer dan 20% mag worden vergroot;
b. een door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur een advies heeft uitgebracht;
c. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;
d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Algemene regels tot wijziging

15.1.1 Wijziging in verband met geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 2 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

15.1.2 Wijziging in verband met verschuiving van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van een verschuiving van het bouwvlak onder de voorwaarden dat:

a. het bouwvlak aan de zijde van de voorgevel verschuift richting de bestemming 'Verkeer';
b. het bouwvlak niet voor de voorgevel van aangrenzende woningen is gelegen;
c. de oppervlakte van het bouwvlak niet toeneemt;
d. de verschuiving inpasbaar is vanuit het stedenbouwkundig ruimtelijke beeld;
e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
f. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
g. voor het overige aangesloten wordt bij de bouwregels voor het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' van onderliggende bestemming.

15.1.3 Wijziging voor het uitbreiden van hoofdgebouwen tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het uitbreiden van hoofdgebouwen tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens (vergroting van het bouwvlak richting de zijdelingse perceelsgrens) onder de voorwaarden dat:

a. het hoofdgebouw c.q. het bouwvlak aan één zijde minimaal 2,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens is gelegen;
b. de diepte van het uit te breiden hoofdgebouw c.q. bouwvlak gelijk is aan de diepte van het aangeduide bouwvlak;
c. het bouwvlak maximaal 5 meter in zijdelingse richting mag worden vergroot;
d. de uitbreiding inpasbaar is vanuit het stedenbouwkundig ruimtelijke beeld;
e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
f. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
g. voor het overige aangesloten wordt bij de bouwregels voor het bouwvlak van onderliggende bestemming.

Artikel 16 Overige regels

16.1 (Wettelijke) regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luidden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

16.2 Gemeentelijke regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar gemeentelijke beleidsregels dienen deze beleidsregels te worden gelezen, zoals deze luidden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Met uitzondering van parkeren en waterhuishouding waarvoor geldt dat er te allen tijde voldaan moet worden aan de, op het moment van aanvraag, geldende 'parkeernota' en 'GRP'.

16.3 Voorrangsregeling

16.3.1 Strijdigheid belangen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, blijft het belang van de dubbelbestemming overeind. De dubbelbestemming vormt het toegevoegde na te streven nieuwe beleid en levert als zodanig extra criteria op voor de uit te voeren toetsing bij de wijzigingsbevoegdheid. Kan bij wijziging niet aan deze criteria voldaan worden en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

16.3.2 Realisatie nieuw beleid door dubbelbestemmingen

De realisatie van nieuw beleid door middel van dubbelbestemmingen hoeft niet gebiedsbreed (binnen de gehele dubbelbestemming) te zijn, wil de doelstelling gehaald worden. Als er echter afbreuk gedaan wordt aan de gegeven gebiedsbreedte c.q. niet de gehele dubbelbestemming wordt benut, moet voor het resterende gedeelte aangetoond worden dat dit voldoende is om het beoogde beleid voor dat gebied te realiseren. Dat wil zeggen dat de omvang van de opgenomen dubbelbestemmingen zo ruim is dat, om het nagestreefde beleid te doen slagen, niet altijd de gehele dubbelbestemming behoeft te worden benut.

16.3.3 Strijdigheid 'dubbel'bestemming en aanduiding

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, krijgt het belang van de dubbelbestemming voorrang.

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een aanduiding, zoals opgenomen in , krijgt het belang van de aanduiding voorrang.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

17.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Verzamelplan gebiedsgerichte aanpak leegstand 2021

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl