# Bestemmingsplan Vergroting bouwvlak Karreveld 10

Regels

**Gemeente Leudal**

# Regels

## Bestemmingsplan Vergroting bouwvlak Karreveld 10

Gemeente Leudal

| | |
|---|---|
| Plangebied: | Karreveld 10, Heibloem |
| Datum: | 10 november 2023 |
| IMRO-code: | NL.IMRO.1640.BP14HbKarreveld10-VG02 |

## Inhoudsopgave


**1. Inleidende regels ..... 4**

Artikel 1 Begrippen ..... 4

Artikel 2 Wijze van meten ..... 16

**2. Bestemmingsregels ..... 17**

Artikel 3 Agrarisch met waarden – 1 ..... 17

Artikel 4 Waarde – Archeologie 5 ..... 32

**3. Algemene regels ..... 35**

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel ..... 35

Artikel 6 Algemene bouwregels ..... 35

Artikel 7 Algemene gebruiksregels ..... 36

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels ..... 37

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels ..... 40

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels ..... 43

Artikel 11 Algemene procedureregels ..... 44

Artikel 12 Overige regels ..... 44

**4. Overgangs- en slotregels ..... 46**

Artikel 13 Overgangsrecht ..... 46

Artikel 14 Slotregel ..... 47


**Bijlagen:**

1. Lijst van bedrijfsactiviteiten
2. Staat van bedrijfsactiviteiten – nevenfunctie en opvolgfuncties
3. Kaarten met landschappelijke elementen
4. Kaarten Natura 2000-gebieden
5. Nota Kwaliteit
6. Inpassingsplan

# 1. Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:
   het bestemmingsplan Vergroting bouwvlak Karreveld 10 met identificatienummer NL.IMRO.1640.BP14HbKarreveld10-VG02 van de gemeente Leudal.
2. bestemmingsplan:
   de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen
3. aanduiding:
   een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
4. aanduidingsgrens:
   de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
5. achtererfgebied:
   erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.
6. achtergevel:
   de van de openbare weg en/of fiets- en voetpad afgekeerde gevel van een hoofdgebouw.
7. achtergevel hoekwoning:
   de gevel van een hoekwoning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering ten opzichte van de omliggende bebouwing als achtergevel wordt aangemerkt.
8. achtergevelrooilijn:
   denkbeeldige lijn van de achtergevel van een hoofdgebouw (evenwijdig aan de openbare weg), die is doorgetrokken naar de zijdelingse perceelgrenzen van het bouwperceel, met dien verstande dat:
   a. indien op het bouwperceel sprake is van een woning, niet zijnde een bedrijfswoning, met bijbehorende bouwwerken, de woning als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden;
   b. indien op het bouwperceel sprake is van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden;
   c. indien sprake is van een hoek(bedrijfs)woning, sprake is van één achtergevelrooilijn;
   d. indien sprake is van meerdere (bedrijfs)woningen op een (niet gekoppeld) bouwperceel, de (bedrijfs)woning die het dichtst bij de openbare weg, fiets en/of voetpaden ligt, als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden.
   e. indien sprake is van meerdere (bedrijfs)woningen met bedrijfsgebouwen op een gekoppeld bouwperceel, een bedrijfswoning op ieder afzonderlijk bouwvlak als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden.

9. afhankelijke woonruimte:
   een bijbehorend bouwwerk (vrijstaand en/of aangebouwd) dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin uit een oogpunt van mantelzorg een huishouding gehuisvest is.
10. agrarisch bedrijf:
    een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, een paardenhouderij hieronder begrepen.
11. agrarisch hobbymatig gebruik:
    kleinschalig agrarisch gebruik, anders dan ten behoeve van een agrarisch bedrijf.
12. agrarisch hulp- en nevenbedrijf:
    een niet-industrieel bedrijf voor productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, respectievelijk voor ver- of bewerking, op- of overslag, vervoer of verhandeling van agrarische producten voor derden.
13. agrarisch hulpgebouw:
    een bij een agrarisch bedrijf behorend agrarisch bedrijfsgebouw dat is gesitueerd buiten het agrarisch bouwvlak en dat bijvoorbeeld dient voor het melken van vee, voor de opslag van goederen en materieel en/of ter beschutting tegen weersinvloeden.
14. antenne-installatie:
    zendinstallatie ten behoeve van telecommunicatie.
15. arbeidsmigrant:
    economisch actieve migrant wiens doel het is op eigen initiatief en op vrijwillige basis arbeid en inkomen te verwerven in een immigratieland.
16. archeologische waarde:
    de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.
17. bebouwing:
    één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
18. bebouwingspercentage:
    een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.
19. bedrijf:
    een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.
20. bedrijf aan huis:
    het verrichten van een bedrijfsmatige activiteit dan wel naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in een woning en/of daarbij behorende bijbehorende bouwwerk(en) met behoud van het wonen als overwegende functie kan worden uitgeoefend, zulks met uitzondering van:
    a. erotisch getinte bedrijvigheid
    b. detailhandel, anders dan beperkte verkoop van artikelen verbandhoudende met de activiteiten.
21. bedrijfsgebouw:
    een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer (agrarische) bedrijfsactiviteiten.
22. bedrijfsvloeroppervlak:
    de totale overdekte vloeroppervlakte van de begane grond en eventuele verdieping(en) van

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

23. bedrijfswoning:
    een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.
24. beeldkwaliteit:
    het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing met de karakteristieken van de locatie en omgeving door middel van aandacht voor stedenbouwkundige aspecten, architectuur, cultuurhistorie en landschap.
25. beperkt kwetsbaar object:
    a. .
        - verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en
        - dienst- en bedrijfswoningen van derden;
    b. kantoorgebouwen, met uitzondering van kantoorgebouwen met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object;
    c. hotels en restaurants, met uitzondering van hotels met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object;
    d. winkels, met uitzondering van complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
    e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
    f. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, met uitzondering van kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;
    g. bedrijfsgebouwen, met uitzondering van gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn;
    h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
    i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;
26. beroep aan huis:
    een beroep of het verlenen van diensten op administratief, consument verzorgend, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Detailhandel, anders dan beperkte verkoop van artikelen verbandhoudende met de activiteiten, is niet toegestaan.

27. bestaand
    a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik is toegestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
    b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig zijn krachtens een omgevingsvergunning of krachtens een omgevingsvergunning kunnen worden gebouwd.
28. bestaande veestapel:
    het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het houden van vee, inclusief de daarvoor aanwezige stalsystemen en voorzieningen ter beperking van de emissie van stikstof, zoals krachtens vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 is toegestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voor zover op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen vergunningen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 zijn verleend, wordt de omvang bepaald op basis van de feitelijk legaal aanwezige veestapel en de feitelijk aanwezige stalsystemen en voorzieningen ter beperking van de emissie van stikstof op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
29. bestemmingsgrens:
    de grens van een bestemmingsvlak.
30. bestemmingsvlak:
    een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
31. bijbehorend bouwwerk:
    uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak, met uitzondering van overkappingen.
32. bouwen:
    het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
33. bouwgrens:
    de grens van een bouwvlak.
34. bouwlaag:
    een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
35. bouwperceel:
    een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
36. bouwperceelsgrens:
    een grens van een bouwperceel.
37. bouwvlak:
    een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

38. bouwwerk:
    een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
39. bruto vloeroppervlak (b.v.o.):
    het totale gebouwde vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor de in het plan aangegeven doeleinden, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.
40. cultuurhistorische waarde:
    de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in reliëf, verkaveling, slotenpatroon of architectuur. Archeologische waarden zijn hieronder begrepen.
41. duurzame locatie:
    Een duurzame locatie betreft in ieder geval een locatie waar een intensieve veehouderij is gevestigd. Bij de beoordeling van de duurzaamheid van een locatie worden de volgende criteria gehanteerd:
    a. ligging in of ten opzichte van extensiveringsgebied;
    b. ligging in of ten opzichte van EHS, POG en/of natuurbestemming;
    c. de afstand tot burgerwoningen en kernen;
    d. goed woon- en leefklimaat van omringende functies;
    e. uitbreidingspotentie van de locatie;
    f. goede ontsluiting;
    g. passend in het landschap en goede ruimtelijke inpassing in de omgeving.

Ook wordt rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen in de nabijheid van de locatie.

42. erf:
    al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.
43. extensief agrarisch medegebruik:
    een vorm van grondgebonden landbouw, zoals beweiding in lage veebezetting en de verbouw van akkerbouwproducten, in hoofdzaak gericht op de instandhouding en/of vergroting van de landschappelijke waarden.
44. extensieve veehouderij:
    het bedrijfsmatig houden van dieren waarbij kleine groepen dieren gevoed worden op grote oppervlaktes land.
45. extensiveringsgebied:
    extensiveringsgebied als bedoeld in de omgevingsverordening van de provincie Limburg.
46. gebouw:
    elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
47. geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder):
    hieronder worden verstaan gevoelige functies ten aanzien van: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagenstandplaatsen.

48. geluidszoneringsplichtige inrichting:
    een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.
49. geurgevoelig object:
    gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder «gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf» wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van die wet daaronder mede begrepen, de beheersverordening, bedoeld in artikel 3.38 van die wet, of, indien met toepassing van artikel van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf;
50. gevoelig object:
    object waar personen langdurig verblijven, zoals woningen, scholen, crèches en kinderdagverblijven;
51. grondgebonden agrarisch bedrijf:
    een agrarisch bedrijf dat overwegend afhankelijk is van de bij het bedrijf behorende gronden als agrarisch productiemiddel, niet zijnde een intensieve veehouderij of intensieve graasdierveehouderij. Een grondgebonden agrarisch bedrijf betreft bijvoorbeeld een melkveehouderij (met niet meer dan 200 melkkoeien), een akkerbouw- of tuinbouwbedrijf.
52. hobbymatig:
    het niet-bedrijfsmatig, niet-commercieel maar als vrijetijdsbesteding uitvoeren van activiteiten. Vanuit deze activiteiten wordt geen hoofdinkomen gegenereerd.
53. hoeksituatie:
    een perceel dat met minimaal twee aaneengesloten zijden grenst aan een openbare weg, voet- en of fietspad of twee kruisende wegen.
54. hoofdgebouw:
    een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is. Indien op een perceel een (bedrijfs)woning aanwezig is, wordt deze (bedrijfs)woning gezien als hoofdgebouw.
55. huishouden:
    persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.
56. intensieve veehouderij:
    het bedrijfsmatig houden van dieren zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren. De dieren worden in stallen of hokken gehouden. Waar in dit bestemmingsplan wordt gesproken over intensieve veehouderij wordt onder andere gedoeld op varkens, kippen, vleeskuikens, vleeskalveren, vleesstieren, (vlees)geiten, eenden, pelsdieren, konijnen, kalkoenen of parelhoenders of een combinatie daarvan.

57. kap:
    de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling.
58. karakteristiek:
    alle bouwwerken van monumentale waarde, welke zijn opgenomen in de monumentenlijst van de gemeente Leudal
59. kernrandzone:
    een zone van 200 meter rond de kern.
60. kraamstal:
    stal ten behoeve van de stalling van dieren gedurende de periode van het kraamproces.
61. kunstmest:
    elk met een industrieel proces vervaardigde meststof.
62. kunstwerken:
    overige bouwwerken van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke.
63. kwaliteitscommissie:
    de commissie (of diens opvolger) belast met de advisering van het bevoegd gezag over de landschappelijke inpassing van (bouw-)activiteiten en compensatiemaatregelen.
64. kwetsbare object:
    a. woningen, woonschepen en woonwagens, met uitzondering van:
        - verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
        - dienst- en bedrijfswoningen van derden;
    b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
        - ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
        - scholen;
        - gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
    c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
        - kantoorgebouwen en hotels met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object;
        - complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
    d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.
65. Limburgs Kwaliteitsmenu:
    het Limburgs Kwaliteitsmenu 2012, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 12 januari 2010 als uitwerking van de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering, met daarin verwerkt de aanpassingen zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 2 januari 2012 en alle aanpassingen die daarin nog verwerkt zullen worden.

66. maatschappelijk:
    het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve, medische en openbare dienstverlening.
67. mantelzorg:
    intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.
68. maken en bewerken van (droog)voer:
    het door middel van een mengvoerinstallatie, hamermolen, pletmachine, cracker, menger of andere productie- c.q. mengmachines samenstellen van (droog) mengvoer (malen, pletten en/of cracken) voor varkens, uit één of meerdere grondstoffen.
69. mengen van brijvoer:
    het het vermengen van (elders geproduceerd) (kracht)voer met water en één of meer restproducten, zonder dat daarbij enige andere bewerking aan het (kracht)voer of de grondstoffen plaatsvindt dan het bijeenvoegen en roeren van deze onderdelen.
70. mestverwerking:
    het proces om (drijf) mest af te breken door onder andere mestvergisting om te zetten in nieuwe en bruikbare producten zoals energie uit biomassa of te bewerken tot kwalitatief hoogwaardige meststoffen.
71. natuurlijke waarde:
    de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige, biologische en hydrologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang (bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zullen de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet steeds onderdeel van het toetsingskader zijn).
72. nevenactiviteit:
    een aanvullende, ondergeschikte activiteit ten opzichte van de hoofdactiviteit.
73. Nota kwaliteit:
    de Nota Kwaliteit van de gemeente Leudal, waarin de uitgangspunten waarbinnen de gemeente initiatiefnemers voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Leudal een kwaliteitsbijdrage gaat vragen, ter uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu, zoals opgenomen als Bijlage 5 Nota Kwaliteit bij deze regels.
74. ondergeschikt bouwdeel:
    een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend deel (maximaal 1 meter) van een bouwwerk.
75. ondergronds bouwwerk:
    een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.
76. ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde:
    werken, geen bouwwerken zijnde, die onder peil plaatsvinden.
77. openbare weg:
    alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen inclusief bermsloten (tertiare watergang/C-watergang) of zijkanten. Tot de openbare weg behoren ook

trottoirs, voetpaden, voetgangersgebieden, rijwielpaden en parkeerplaatsen/-terreinen. Watergangen met een primaire (A-watergang) of secundaire (B-watergang) functie behoren niet tot de openbare weg.

78. overig bouwwerk:
    een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
79. overkapping:
    een gebouw met minimaal een open wand.
80. overtollige bedrijfsbebouwing:
    bestaande bebouwing die bij omschakeling naar een andere functie niet nodig is voor het kunnen uitoefenen van die functie, dan wel die de maximaal toelaatbare oppervlakte en/of inhoud van de bebouwing volgens de regels in dit plan voor die functie overschrijdt.
81. paardenbak:
    Een niet-overdekte piste voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem anders dan gras waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden. Een paardenbak is al dan niet omheind door een constructie van enige omvang met een bouwhoogte van maximaal 1,50 meter.
82. pand:
    de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.
83. parkeervoorziening:
    elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.
84. parkeren:
    het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.
85. peil:
    a. Voor gebouwen waarvan de toegan onmiddelijk aan de weg grens; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
    b. Voor gebouwen in het talud van de dijk; de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw.
    c. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.
86. permanente bewoning:
    het gebruiken van een woning ten behoeve van hoofdverblijf, hetgeen aantoonbaar dient te zijn middels controle van de inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens en / of het geheel van feiten en omstandigheden.
87. plattelandswoning:
    een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die wordt bewoond door een niet functioneel met het bedrijf verbonden derde (een en ander als bedoeld in artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
88. POL belangen:
    (ruimtelijke) belangen waarvan de provincie met haar Provinciaal OmgevingsPlan heeft aangeven dat die op provinciaal niveau van belang zijn.

89. relatie:
    een koppelteken tussen twee bouwvlakken danwel twee bestemmingen en/of aanduidingen.
90. ruimtelijke kwaliteit:
    de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van verschillende belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen.
91. schuilgelegenheid:
    een bouwwerk dat een dier de gelegenheid biedt te schuilen tegen weersinvloeden, waarbij het dier vrij in en uit kan lopen.
92. spuiwateropslag:
    overig bouwwerk ten behoeve van de opslag van spuiwater (afvalstof die bij luchtwassen ontstaat).'
93. stacaravan:
    onderkomen dat uitsluitend of in hoofdzaak dienst doet of kan doen tot woon-, dag- of nachtverblijf van één of meerdere personen die elders zijn/hun hoofdverblijf heeft/hebben, en dat door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over een korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch niet bestemd is om regelmatig op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een motorvoertuig te worden voortbewogen. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan aangebrachte wijzigingen en/of voorzieningen niet meer geschikt zijn om te worden verreden, wordt het aangemerkt als stacaravan.
94. statische opslag:
    binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven en die niet bestemd zijn voor handel, zoals auto's, boten en caravans en dergelijke.
95. stedenbouwkundig beeld:
    het beeld dat wordt bepaald door de bouwmassa's, de gevelindelingen, en de dakvormen van de bebouwing, alsmede de situering en de verschijningsvormen in zijn omgeving.
96. straatmeubilair:
    op, aan of boven de openbare weg respectievelijk openbare ruimte geplaatste of hangende goederen, waaronder begrepen zitbanken, lantaarnpalen, prullenbakken, fietsenrekken, bloembakken-/potten, spandoeken, vlaggenmasten, (uithang-)borden, abri's, bushaltes, (straat-)verlichting en dergelijke.
97. tijdelijke bewoning:
    het gebruiken van een zelfstandige woonruimte door één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden. Onder tijdelijke bewoning wordt niet verstaan recreatief nachtverblijf c.q verblijfsrecreatie.
98. tijdelijke zorgbehoefte:
    het bieden van (mantel)zorg en/of daaraan gerelateerde diensten die op basis van CIZ-indicatie of wat daarvoor in de plaats kan worden gesteld en die met het proces van zorgverlening te maken hebben, gedurende en niet langer dan de periode dat hiervoor de noodzaak bestaat binnen één huishouden. In geen geval mag uit de zorgverlening een permanente zorgvoorziening en/of tweede huishouden voortkomen.
99. tuin:
    omheind of afgeperkt stuk grond, behorende bij een hoofdgebouw en/of woning, dat is ingericht met (open) water en/of waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en/of groenvoorzieningen en/of verharding(en) ten behoeve van het gebruiksgenot en ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw en/of woning.

100. verbeelding:
de verbeelding van het bestemmingsplan "Vergroting bouwvlak Karreveld 10" bestaande uit de digitale en analoge verbeelding met IDN NL.IMRO.1640.BP14HbKarreveld10-VG02.

101. vloeroppervlakte:
de oppervlakte van ruimtes binnen een gebouw ten behoeve van een in het bestemmingsplan benoemde vorm van gebruik.

102. volwaardig agrarisch bedrijf:
een agrarisch bedrijf, niet zijnde een hobbymatig agrarisch bedrijf, waarin, gelet op het aantal dieren, hoeveelheid grond en/of inrichting, een volwaardige arbeidskracht gedurende het hele jaar een volledige dagtaak vindt en dat voldoende bestaansmogelijkheden biedt om duurzaam bij wijze van hoofdberoep te worden geëxploiteerd.

103. voorgevel:
een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw.

104. voorgevel hoekwoning:
de gevel van een hoekwoning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering ten opzichte van de omliggende bebouwing als voorgevel wordt aangemerkt.

105. voorgevelrooilijn:
de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de gevel(s) van het hoofdgebouw die grenzen aan openbare wegen, fiets en/of voetpaden tot aan de perceelsgrenzen, met dien verstande dat:
    a. indien op het bouwperceel sprake is van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden;
    b. indien op het bouwperceel sprake is van een woning met bijgebouwen, de woning, niet zijnde een bedrijfswoning, als hoofdgebouw in de zin van de de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden;
    c. indien sprake is van een hoek(bedrijfs)woning, sprake is van twee voorgevelrooilijnen;
    d. indien sprake is van meerdere (bedrijfs)woningen op een bouwperceel, de (bedrijfs)woning die het dichtst bij de openbare weg, fiets en/of voetpaden ligt, als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden.

106. voorzieningen van algemeen nut:
voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer alsmede kleinschalige (ondergrondse) voorzieningen voor afvalverzameling.

107. waterhuishoudkundige voorzieningen:
waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

108. weg:
een voor het openbaar verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeervoorzieningen.

109. wet/wettelijke regelingen:
indien en voor zover in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij anders bepaald.

110. woning(en):

onder 'woning' wordt verstaan een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden, waarbij de volgende type woningen worden onderscheiden:

a. aaneengebouwde woning: een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een appartementencomplex en niet onderling gekoppeld.
b. bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar ge!et op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein noodzakelijk moet worden geacht.
c. gestapelde woningen: woningen waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd.
d. halfvrijstaande woning: een woning waarvan het hoofdgebouw met één gevel gekoppeld is aan het hoofdgebouw op een naastgelegen perceel.
e. hoekwoning: woning gelegen op de hoek van twee openbare wegen, fiets- en/of voetpaden.
f. levensloopbestendige woning: een woning die het mogelijk maakt ook aan het eind van de menselijke levensloop zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, al dan niet met gebruik van zorg, waarbij de zogenaamde primaire verblijfsruimtes (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op de begane grond bevinden.
g. recreatiewoning/recreatiewoonverblijf: een gebouw, geen bouwkeet, (sta-)caravan, chalet of bouwsel op wielen zijnde, bestemd voor tijdelijk recreatief verblijf door een persoon, (deel van een) gezin of een groep mensen en dat niet fungeert als hoofdverblijf.
h. vrijstaand geschakelde woningen: minimaal 2 vrijstaande woningen waarbij de woning met de zijgevel van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aaneengebouwd is aan de aan de andere zijde gelegen zijgevel van een hoofdgebouw.
i. vrijstaande woning: een woning die noch met het hoofdgebouw noch met een bijbehorend bouwwerk gekoppeld is aan het hoofdgebouw op een naastgelegen perceel.
j. zorgwoning: een nultredenwoning met (extramurale) zorggarantie op maat.

111. zijgevel:

de gevel van een woning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering ten opzichte van de omliggende bebouwing niet als voorgevel of achtergevel wordt aangemerkt.

112. zijgevel hoekwoning:

de naar het openbaar gebied gerichte gevel van een hoekwoning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering ten opzichte van de omliggende bebouwing als zijgevel wordt aangemerkt. De zijgevel van een hoekwoning ligt tevens in de voorgevelrooilijn.

113. zijgevellijn:

een als zodanig op de verbeelding aangeduide bouwgrens die loopt langs de zijgevel van een hoekwoning tot aan de bouwperceelgrens.

114. zolder:

ruimte(n) in een gebouw die geheel of gedeeltelijk is (zijn) afgedekt met schuine of gebogen daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen. Van een zolder is geen sprake indien de betreffende ruimte gelijkwaardig is aan de verblijfsruimten op de bouwlagen onder deze ruimte.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.7 afstand tot de bouwperceelgrens:
Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.8 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:
vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

# 2. Bestemmingsregels

## Artikel 3 Agrarisch met waarden – 1

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

#### 3.1.1. Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met een agrarische bedrijfsvoering;
b. agrarisch grondgebruik;
c. de uitoefening van aan intensieve veehouderij gekoppelde bedrijfsactiviteiten met uitzondering van stalruimte;
d. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' tevens voor stalruimte voor het huisvesten van dieren ten behoeve van de uitoefening van intensieve veehouderij;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing' voor landschappelijke inpassing, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing plaatsvindt overeenkomstig het in Bijlage 6 opgenomen inpassingsplan;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' tevens voor wonen in één of meerdere plattelandswoningen;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - sleufsilo' tevens voor een sleufsilo;
h. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' tevens voor een windturbine;
i. behoud en versterking van de aanwezige landschappelijke waarden, bestaande uit openheid en duidelijke begrenzingen in de vorm van beboste randen en beplanting langs (hoofd)wegen;

met de daarbij behorende:

j. bedrijfswoning;
k. uitoefening van bedrijf aan huis, zoals vermeld in categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 bij de regels), of beroep aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.5.2.
l. tuinen en erven, uitsluitend binnen het bouwvlak;
m. parkeervoorzieningen, toegangswegen, inritten en overige terreinverhardingen binnen het bouwvlak;
n. groenvoorzieningen;
o. voorzieningen van algemeen nut;
p. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit Artikel 12.

**3.2 Bouwregels**

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, gelden de volgende regels:

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
b. Het oprichten van gebouwen bestaande uit meerdere bouwlagen voor het houden van dieren is niet toegestaan, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van pluimvee.
c. Ter plaatse van de aanduiding 'relatie' in combinatie met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gekoppeld vlak' dienen, indien sprake is van:
    1. twee gecombineerde bouwvlakken, de betrokken bouwvlakken te worden beschouwd als één bouwvlak;
    2. een combinatie van de aanduiding 'bouwvlak' met de aanduiding 'specfieke vorm van agrarisch - containerveld', de betrokken vlakken beschouwd te worden als één bij elkaar horende voorziening/functie;
d. De bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gebouwd.
e. De goothoogte van gebouwen, inclusief kassen, binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 7,2 meter.
f. De bouwhoogte van gebouwen, inclusief kassen, binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 12 meter.
g. In afwijking van het bepaalde onder d dient daar waar het bouwvlak grenst aan de openbare weg en waar geen sprake is van een achtergevelrooilijn (hoeksituatie), de afstand van bedrijfsgebouwen tot de grens van het bouwvlak minimaal 20 meter te bedragen.
h. Sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.4.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van een bedrijfswoning (hoofdgebouw) gelden de volgende regels:

a. Per bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, met uitzondering van:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aangegeven aantal bedrijfswoningen toegestaan;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag geen bedrijfswoning worden gebouwd.
b. De afstand van een bestaande bedrijfswoning tot de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak dient minimaal de bestaande afstand te bedragen.
c. Herbouw van een bestaande bedrijfswoning mag uitsluitend plaatsvinden op de bestaande locatie.
d. Indien geen sprake is van een bestaande bedrijfswoning dan dient de afstand van de bedrijfswoning tot de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak minimaal 10 meter te bedragen.
e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitsluitend bedrijfswoning' is geen bebouwing toegestaan met uitzondering van één bedrijfswoning.
f. De goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6 meter.
g. De bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 9 meter.

h. De inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 900 m³.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

a. Bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn uitsluitend toegelaten binnen het bouwvlak.
b. De maximale inhoud van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt in totaal 600 m³, waarbij de inhoud van de woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 900 m3.
c. De maximale oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt in totaal 150 m².
d. De maximale goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt 3,5 meter.
e. In afwijking van het bepaalde onder d mag de goothoogte van een aan het hoofdgebouw gebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer bedragen dan de goothoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, dan wel niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte indien de bestaande goothoogte meer bedraagt dan de goothoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
f. De maximale bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt 5,5 meter.
g. De afstand van bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot de bedrijfswoning mag niet meer dan 20 meter bedragen.
h. Bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gebouwd.

3.2.4 Overige bouwwerken

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

a. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen, uitsluitend in de vorm van transparante (draad)omheiningen en/of (draad)erfafscheidingen, met een maximale bouwhoogte van 2 meter worden gebouwd. Ten aanzien van de verschijningsvorm kunnen burgemeester en wethouders advies bij de kwaliteitscommissie inwinnen.
b. Binnen het bouwvlak mogen overige bouwwerken uitsluitend achter de achtergevelrooilijn worden gebouwd.
c. In afwijking van het bepaalde onder g dient, indien geen bedrijfswoning binnen het bouwvlak aanwezig is, de afstand van bedrijfsgebouwen tot de openbare weg minimaal 20 meter te bedragen.
d. In afwijking van het bepaalde onder g en h zijn overige bouwwerken binnen het bouwvlak voor de achtergevelrooilijn toegestaan, indien dit de bestaande situatie betreft.
e. In afwijking van het bepaalde onder h zijn erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak voor de achtergevelrooilijn toegestaan.
f. In afwijking van het bepaalde onder h dient daar waar het bouwvlak grenst aan de openbare weg en waar geen sprake is van een achtergevelrooilijn (hoeksituatie), de afstand van overige bouwwerken tot de grens van het bouwvlak minimaal 20 meter te bedragen. Dit geldt niet voor erf- en terreinafscheidingen.

g. Binnen het bouwvlak mogen overige bouwwerken een maximale bouwhoogte hebben van:
    1. 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn;
    2. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
    3. 2 meter voor sleufsilo's;
    4. 5 meter voor teeltondersteunende voorzieningen,
    5. 6 meter voor lichtmasten;
    6. 6 meter voor mestsilo's, niet zijnde kunstmestsilo's;
    7. 7,2 meter voor luchtwassers, luchtbakken en warmtewisselaars
    8. 6 meter voor waterbassins;
    9. 12 meter voor voedersilo's, kunstmestsilo's en spuiwateropslag;
    10. 6 meter voor andere overige bouwwerken.

**3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en aan de landschappelijke inpassing (bebouwde en onbebouwde beeldkwaliteit) van het bouwvlak c.q. de kavel:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. teneinde te waarborgen dat een compacte situatie ontstaat vanuit ruimtelijk oogpunt;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
g. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
h. ter waarborging van de externe veiligheid;
i. ter waarborging van de natuurlijke- en of landschappelijke waarden van het gebied.

Omtrent het stellen van de nadere eisen worden de regels uit de Nota Kwaliteit, zoals opgenomen in Bijlage 5 Nota Kwaliteit bij de regels, in acht genomen. Indien sprake is van 'POL belangen' winnen burgemeester en wethouders advies bij de kwaliteitscommissie in en in andere gevallen kunnen burgemeester en wethouders advies bij de kwaliteitscommissie inwinnen.

**3.4 Afwijken van de bouwregels**

3.4.1 Situering bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder d ten behoeve van het realiseren van bedrijfsgebouwen en/of overige bouwwerken voor de achtergevelrooilijn of indien sprake is van een hoeksituatie of bij geen bedrijfswoning, op een afstand van minder dan 20 meter uit de grens van het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

a. het realiseren van de gebouwen en/of overige bouwwerken uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
b. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;

c. de bedrijfsgebouwen en/of overige bouwwerken landschappelijk worden ingepast, waarbij de landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
d. de afstand van bedrijfsgebouwen en/of overige bouwwerken tot de grens van het bouwvlak niet minder dan 10 meter mag bedragen;
e. het realiseren van de bedrijfsgebouwen en/of overige bouwwerken uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden;
g. de verkeersveiligheid in voldoende mate gewaarborgd is;
h. geen sprake is van een beperking voor omliggende (agrarische)bedrijven.

3.4.2 Inhoud bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder h en lid 3.2.3 onder b voor het realiseren van een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken met afwijkende inhoudsmaten:

a. de gezamenlijke inhoud van de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 1.500 m³;
b. de bebouwing uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
c. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
d. de bebouwing uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden;
f. geen sprake is van een beperking voor omliggende (agrarische)bedrijven.

3.4.3 Sloop en herbouw bedrijfswoning op een andere locatie

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder c voor herbouw van een bedrijfswoning op een andere locatie dan de bestaande locatie, onder de voorwaarden dat:

a. herbouw uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
b. de nieuwe bedrijfswoning minimaal 10 meter uit de openbare weg is gelegen;
c. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
d. herbouw uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
e. aangetoond wordt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden;
f. aangetoond wordt dat geen sprake is van een beperking voor omliggende (agrarische) bedrijven.

3.4.4 Sloop en herbouw bijbehorende bouwwerken eigen bouwperceel

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder c voor een grotere oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen, in geval van (gedeeltelijke) sloop en herbouw van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen op hetzelfde perceel, onder de voorwaarden dat:

a. de bestaande oppervlakte van legale bijbehorende bouwwerken en overkappingen meer bedraagt dan 150 m²;
b. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen na (gedeeltelijke) sloop en herbouw niet meer mag bedragen dan 150 m² plus 50% van de bestaande oppervlakte boven de 150 m²;

c. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkapping na (gedeeltelijke) sloop en herbouw in ieder geval niet meer mag bedragen dan 300 m²;
d. er eerst gesloopt is voordat wordt gebouwd;
e. de bouwwerken zodanig worden gesitueerd dat er vanuit ruimtelijk oogpunt een compacte situatie ontstaat;
f. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.4;
g. landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
h. aangetoond wordt dat geen sprake is van een beperking voor omliggende (agrarische) bedrijven.

3.4.5 Agrarische hulpgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het realiseren agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

a. de goothoogte van het agrarisch hulpgebouw maximaal 3 meter bedraagt;
b. de bouwhoogte van het agrarisch hulpgebouw maximaal 4,5 meter bedraagt;
c. de oppervlakte van het agrarisch hulpgebouw maximaal 100 m² bedraagt;
d. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.4;
e. aangetoond wordt dat de realisering van het agrarisch hulpgebouw nodig is in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden;
f. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden.

3.4.6 Paardenbakken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.4 onder a ten behoeve van het realiseren van een paardenbak of stapmolen buiten het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

a. per agrarisch bedrijf maximaal 1 paardenbak of stapmolen is toegestaan ten behoeve van hobbymatige paardenhouderij;
b. de paardenbak of stapmolen op minimaal 50 meter tot woningen van derden wordt gesitueerd;
c. de bouwhoogte van een omheining rondom de paardenbak of stapmolen niet meer mag bedragen dan 1,5 meter;
d. de omvang van de paardenbak niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;
e. lichtmasten bij de paardenbak of stapmolen niet zijn toegestaan;
f. de paardenbak of stapmolen landschappelijk wordt ingepast.

## 3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Intensieve veehouderij

Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage intensieve veehouderij (%)', mag de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van stalruimte voor het huisvesten van dieren ten behoeve van de uitoefening van intensieve veehouderij niet meer bedragen dan aangegeven.

3.5.2 Een bedrijf of een beroep aan huis

Een bedrijf of een beroep aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. een bedrijf aan huis, in de bedrijfswoning tot een oppervlak van in totaal maximaal 30 m² en/of;
b. een beroep aan huis, in de bedrijfswoning tot een oppervlak van in totaal maximaal 80 m², met dien verstande dat:
    1. bij een gecombineerde uitoefening van het bepaalde onder a. en b. de totale oppervlakte maximaal 80 m² mag bedragen;
    2. op de begane grond van de bedrijfswoning maximaal 30% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep en/of bedrijf aan huis.'

3.5.3 Omschakeling

Niet toegestaan is omschakeling van een:

a. grondgebonden agrarisch bedrijf naar een intensieve veehouderij;
b. bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen naar een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het houden van dieren.

3.5.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt naast het bepaalde in artikel 6.1 in elk geval gerekend:

a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
b. detailhandel, met uitzondering van:
    1. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
    2. detailhandel in streekproducten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - boerderijwinkel';
c. kamperen;
d. permanente en tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid, met uitzondering van:
    1. de bedrijfswoning;
    2. wonen door een niet functioneel met het bedrijf verbonden derde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
    3. huisvesting van arbeidsmigranten ter plaatse van bestaande legale situaties;
e. beroep en/of bedrijf aan huis, met uitzondering van het beroep en bedrijf aan huis zoals bepaald in lid 3.1.1 onder k;
f. mestopslag:
    1. buiten het bouwvlak;
    2. binnen het bouwvlak voor de voorgevelrooilijn;
g. co-vergisting, anders dan bestaand en met uitzondering van ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - co-vergisting';
h. het houden van dieren onder de grond;
i. paardenbakken buiten het bouwvlak;
j. het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande veestapel waarbij sprake is van een toename van stikstofemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf;

k. het gebruik van bouwwerken voor geurgevoelige functies ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - geurgevoelige functies'.
l. het mengen van voer door middel van een mengvoerinstallatie, hamermolen, pletmachine, cracker, menger of andere productie- c.q. mengmachines ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden uitgesloten – maken en bewerken van (droog)voer';
m. het houden van dieren ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden - geen dieren’.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Ondergeschikte nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het uitoefenen van ondergeschikte nevenactiviteiten binnen het bouwvlak, in de vorm van:

a. een kleinschalige ondergeschikte horecagelegenheid met een vloeroppervlakte van maximaal 80 m² binnen de bebouwing;
b. een kleinschalige dagrecreatieve voorziening met een vloeroppervlakte van maximaal 80 m2 binnen de bebouwing;
c. kleinschalige kampeeractiviteiten met maximaal 15 seizoenstandplaatsen op het erf waarbij buiten het seizoen geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;
d. detailhandel hoofdzakelijk in zelfgemaakte, - bewerkte, - gekweekte, - geteelde agrarische producten van het eigen bedrijf, met een vloeroppervlakte binnen de bebouwing van maximaal 80 m²;
e. zorglandbouw, uitsluitend in de vorm van dagbesteding;

onder de voorwaarden dat:

1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de ondergeschikte nevenactiviteiten genoemd onder a t/m e niet meer mag bedragen dan 500 m²;
2. geen opslag van goederen in de openlucht mag plaatsvinden;
3. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
4. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet worden geschaad;
5. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke waarden.

3.6.2 Nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het uitoefenen van nevenactiviteiten, naast de agrarische bedrijfsfunctie waarbij activiteiten zijn toegestaan als opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Nevenfuncties en opvolgfuncties (Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten - nevenfuncties en opvolgfuncties), onder de voorwaarden dat:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de gronden en de gebouwen die ten behoeve van de nevenactiviteiten worden gebruikt niet meer mag bedragen dan 500 m² per bouwvlak

waarbij de oppervlakte van monumentale gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' niet meetelt;
b. de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing niet mag worden vergroot;
c. de agrarische functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet mag worden belemmerd;
d. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet worden geschaad;
e. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
f. in vergelijking met het agrarische gebruik geen onevenredig grote verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden;
g. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
h. maximaal drie bedrijven binnen een bouwvlak gevestigd mogen zijn;
i. statische opslag is toegestaan binnen bestaande gebouwen indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van verkeersveiligheid, milieusituatie, het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
j. geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de openlucht plaatsvindt;
k. het andere gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten;
l. detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten is toegestaan, waarbij het totale gezamenlijke oppervlakte van detailhandel niet meer mag bedragen dan 100 m².

3.6.3 Duurzaamheid
Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het realiseren van een bio-energie-installatie, onder de voorwaarden dat:
a. de bio-energie-installatie uitsluitend ten dienste mag staan van het eigen bedrijf;
b. de bio-energie-installatie in de (bestaande) bedrijfsgebouwen moet worden gerealiseerd;
c. de inhoud aan bebouwing niet meer mag bedragen dan 2.500 m3;
d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 meter;
e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde van het gebied;
f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit;
g. geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking;
h. geen onevenredige verkeersdruk zal ontstaan op de bestaande infrastructuur;
i. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de adviseur inzake milieuhygiëne.

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

3.7.1 Vergunningplicht
Het is verboden op of in de tot 'Agrarisch met waarden - 1' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden buiten het bouwvlak uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m²;
b. het ophogen van de gronden;
c. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem;
d. het verwijderen van duidelijke begrenzingen in de vorm van beboste randen en beplanting langs (hoofd)wegen;
e. het bebossen van gronden;
f. het aanbrengen van boomsingels en hakhoutwallen of andere lijnvormige beplantingen.

3.7.2 Uitzonderingen
Het in lid 3.7.1 bepaalde is niet van toepassing voor:
a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
d. werken of werkzaamheden in het kader van landschappelijke inpassing;
e. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde en verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

3.7.3 Toelaatbaarheid
De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.7.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

## 3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Vormverandering aanduiding ‘intensieve veehouderij’
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor vormverandering van de aanduiding 'intensieve veehouderij', onder de voorwaarden dat:
a. de oppervlakte van de aanduiding niet wordt vergroot;
b. het aantal dieren niet toeneemt;
c. de wijziging noodzakelijk is in het kader van dierenwelzijn;
d. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij' aangetoond is dat:
    1. de bestaande vorm van de aanduiding 'intensieve veehouderij' vanuit bedrijfseconomisch oogpunt ongunstig is;
    2. er geen sprake is van een toename van de stikstofemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf;
e. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.4;
f. het bedrijfsperceel landschappelijk wordt ingepast, waarbij de landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;

g. per saldo geen negatieve invloed ontstaat op de ruimtelijke structuur van het gebied, in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur en het woon- en leefklimaat;
h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden;
i. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
j. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad.

3.8.2 Wijziging aanduiding 'intensieve veehouderij'
Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 onder d voor het wijzigen van de ligging van de aanduiding 'intensieve veehouderij', onder de voorwaarden dat:
a. de oppervlakte van de aanduiding niet wordt vergroot;
b. het aantal dieren niet toeneemt;
c. de bouwwerken noodzakelijk zijn in het kader van dierenwelzijn;
d. de locatie landschappelijk wordt ingepast.

3.8.3 Uitbreiding en vormverandering bouwvlak intensieve veehouderij
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding ´intensieve veehouderij´ voor uitbreiding en/of vormverandering van het bouwvlak eventueel in combinatie met uitbreiding en/of vormverandering van de aanduiding 'intensieve veehouderij', onder de voorwaarden dat:
a. de uitbreiding of vormverandering niet ligt ter plaatse van de aanduiding ´overige zone - kernrandzone';
b. de uitbreiding of vormverandering niet is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij';
c. de uitbreiding of vormverandering er niet toe mag leiden dat het bouwvlak groter wordt dan 4,0 ha;
d. de uitbreiding of vormverandering noodzakelijk is in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden en dit wordt aangetoond aan de hand van een actueel en onderbouwd bedrijfsontwikkelingsplan;
e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden;
f. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig worden belemmerd;
g. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
h. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.4;
i. landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
j. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
k. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht;
l. er geen sprake is van een toename van de stikstofemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf.

3.8.4 Uitbreiding en vormverandering bouwvlak overige agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de gronden zonder de aanduiding ´intensieve veehouderij´ of 'glastuinbouw' voor uitbreiding en vormverandering van het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

a. de uitbreiding of vormverandering er niet toe mag leiden dat het bouwvlak groter wordt dan 4,0 ha;
b. de uitbreiding of vormverandering noodzakelijk in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden en dit wordt aangetoond aan de hand van een actueel en onderbouwd bedrijfsontwikkelingsplan;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden;
d. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
e. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
f. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.4;
g. landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
h. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
i. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht;
j. er geen sprake is van een toename van de stikstofemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf.

3.8.5 Vervallen aanduiding 'intensieve veehouderij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de aanduiding 'intensieve veehouderij' te doen vervallen indien de intensieve veehouderij-activiteiten op het bouwvlak zijn beëindigd.

3.8.6 Opnemen aanduiding vrijgekomen agrarische bebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in die zin dat ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' wordt opgenomen, onder de voorwaarden dat:

a. sprake is van een duurzame locatie;
b. de agrarische activiteiten ter plaatse van het bouwvlak zijn beëindigd;
c. ter plaatse een bedrijfswoning aanwezig is;
d. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
e. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij de bestemming behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
f. de belangen van de in de directe omgeving gelegen agrarische bedrijven niet worden geschaad;
g. voldaan wordt aan de milieuwetgeving met betrekking tot geluid, geur en bodem;
h. in het wijzigingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van beleid en wetgeving rond externe veiligheid en geurhinder;
i. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.4;

j. niet meer in gebruik zijnde overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij sprake is van monumentale bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
k. de landschappelijke inpassing dient plaats te vinden binnen het bouwvlak en wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;
l. aan het wijzigingsplan de bevoegdheid wordt toegevoegd om de locatie in de toekomst terug te wijzigen naar een agrarisch bedrijf en intensieve veehouderij, indien in de bestaande situatie sprake is van de aanduiding 'intensieve veehouderij'.

3.8.7 Wijziging bestemming in 'wonen' met de aanduiding vrijkomende agrarische bebouwing
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', onder de voorwaarden dat:

a. geen sprake is van een duurzame locatie;
b. de agrarische activiteiten ter plaatse van het bouwvlak zijn beëindigd;
c. ter plaatse een bedrijfswoning aanwezig is;
d. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden;
f. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
g. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
h. voldaan wordt aan de milieuwetgeving met betrekking tot geluid, geur en bodem;
i. in het wijzigingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van beleid en wetgeving rond externe veiligheid en geurhinder;
j. de meest recente regionale woonvisie en gemeentelijk woningbouwprogramma in acht wordt genomen;
k. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.4;
l. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij sprake is van monumentale bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
m. de landschappelijke inpassing dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak en wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;
n. de volgende nevenfuncties kunnen worden toegestaan:
    1. een kleinschalige ondergeschikte horecagelegenheid met een vloeroppervlakte van maximaal 80 m2 binnen de bebouwing;
    2. een kleinschalige dagrecreatieve voorziening met een vloeropperlvakte van maximaal 80 m2 binnen de bebouwing;
    3. bed & breakfast in de (bedrijfs)woning ten behoeve van maximaal 2 slaapplaatsen;
    4. detailhandel in zelfgemaakte, - bewerkte, - gekweekte, - geteelde agrarische producten, met een vloeroppervlakte binnen de bebouwing van maximaal 80 m2;
    5. zorglandbouw, uitsluitend in de vorm van dagbesteding;

met dien verstande dat:

I. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte nevenactiviteiten niet meer mag bedragen dan 500 m² per bouwvlak; waarbij de oppervlakte van monumentale gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' niet meetelt;
II. geen opslag van goederen in de openlucht mag plaatsvinden;

3.8.8 Opnemen aanduiding plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in die zin dat ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' wordt opgenomen, onder de voorwaarden dat:

a. sprake is van een bestaande agrarische bedrijfswoning;
b. aangetoond is dat de bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
c. aangetoond is dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf ter plaatse daadwerkelijk wordt voortgezet;
d. wonen door een niet functioneel met het bedrijf verbonden derde plaatsvindt;
e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden en functies;
f. ter plaatse van de plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen ten aanzien van omwonenden, (agrarische) bedrijven en andere omgevingswaarden;
h. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.4;
i. de landschappelijke inpassing dient plaats te vinden binnen het bouwvlak en wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting.

3.8.9 Bouwvlak verkleinen of schrappen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen door het bouwvlak te verkleinen of te schrappen indien:

a. de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd;
b. niet meer in gebruik zijnde overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij sprake is van monumentale bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
c. danwel sprake is van sloop van bebouwing zoals bedoeld in artikel 29.4.4. van het bestemmingsplan Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016

3.8.10 Landschappelijke inpassing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing' te wijzigen in verband met een wijziging van het inpassingsplan indien:

a. sprake is van voortschrijdend inzicht;
b. de landschappelijke inpassing niet langer meer gerealiseerd kan worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing';
c. de omvang van het bouwvlak niet meer bedraagt dan 4,0 ha;
d. het nieuwe inpassingsplan voorzien is van een positief advies van de kwaliteitscommissie.

# Artikel 4 Waarde – Archeologie 5

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 12.1

## 4.2 Bouwregels

4.2.1 Omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen

a. Indien het oprichten van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt gevraagd, kan leiden tot aantasting van archeologische waarden, wordt de omgevingsvergunning pas verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:
    1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
    2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of
    3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.
b. Het bepaalde in lid 4.2.1 onder a is niet van toepassing indien:
    1. het een overige bouwwerk betreft dat voor archeologisch onderzoek noodzakelijk is;
    2. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
    3. de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 1.000 m²;
    4. de grootte van de bodemingreep groter is dan 1.000 m² en de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak;
    5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 0' de verstoring zich beperkt tot 0 cm onder het oppervlak;
    6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 40' de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak;
    7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 60' de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak.
c. Indien uit het in lid 4.2.1 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;

3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

d. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders - alvorens de vergunning te verlenen - de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies. De omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.
e. Indien het bepaalde in lid 4.2.1 onder c sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

**4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

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

4.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe ook wordt gerekend vergraven, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
b. het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
e. het aanleggen van bos of boomgaard die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als zodanig kunnen worden aangemerkt.

4.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.4.1 is niet van toepassing:

a. werkzaamheden, normale onderhouds-, gebruiks- en beheerswerkzaamheden zijnde;
b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde en verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
c. op werken of werkzaamheden die verband houden met het aanbrengen van sleufloze drainagesystemen;
d. de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 1.000 m²;

e. de grootte van de bodemingreep groter is dan 1.000 m² en de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak.

4.4.3 Toelaatbaarheid

a. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van burgemeesters en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:
    1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
    2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of;
    3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.
b. Indien uit het in lid 4.4.3 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen worden verstoord, kunnen burgemeesters en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
c. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders - alvorens de vergunning te verlenen - de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.
d. Indien het bepaalde in lid 4.4.3 onder b sub 3 van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

**4.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
b. aan gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

# 3. Algemene regels

## Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

**6.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen**

6.1.1 Ondergrondse werken

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

6.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Indien geen bouwvlak is opgenomen, zijn ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegestaan onder gebouwen.
b. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder gebouwen.
c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil.
d. Bij het berekenen van de geldende oppervlakte- en inhoudsmaten, wordt de oppervlakte of inhoud van ondergrondse gebouwen niet in aanmerking genomen.

6.1.3 Afwijken van het bestemmingsplan

Burgemeester en wethouder kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1.2 sub a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken buiten de het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

a. de oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken buiten het bouwvlak of indien geen bouwvlak aanwezig is, anders dan onder gebouwen, mag maximaal 10% bedragen van het bestemmingsvlak met een maximum van 150 m², waarbij het maximum in m² niet geldt voor mestputten en mestkelders binnen de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - 1' tot en met 'Agrarisch met waarden - 4';
b. de afstand tot de as van de weg dient minimaal 15 meter te bedragen, behalve wanneer de bebouwing die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan reeds aanwezig is dichter tot de as van de weg staat; in dat geval is die afstand bepalend;
c. de ondergrondse bouwwerken dienen geheel onder het maaiveld te worden gebouwd;
d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter.

**6.2 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

**6.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten**

6.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die legaal gebouwd zijn, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die legaal gebouwd zijn, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

## Artikel 7 Algemene gebruiksregels

**7.1 Strijdig gebruik**

7.1.1 Bestaand legaal gebruik

Bestaand legaal gebruik wordt niet als strijdig gebruik aangemerkt.

7.1.2 Algemeen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een erotisch (getint) bedrijf of (straat)prostitutie, tenzij ter plaatse de aanduiding 'seksinrichting' is opgenomen;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen;
c. (permanente) opslag van goederen, materialen en het stallen van machines in de openlucht buiten het bouwvlak of binnen het bouwvlak voor de voorgevelrooilijn;
d. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval buiten het bouwvlak of voor de voorgevelrooilijn;
e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens buiten het bouwvlak of voor de voorgevelrooilijn;
f. het opslaan van mest en mestproducten afkomstig van een andere locatie dan de bedrijfslocatie alsmede de mestverwerking hiervan.

7.1.3 Afwijken van de gebruiksregels
Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 7.1.2 onder c ten behoeve van uitstalling van goederen en materialen ten behoeve van verkoop voor de voorgevelrooillijn, onder de voorwaarden dat:

a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
b. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

**7.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen**

7.2.1 Parkeernormen
In, op of onder gebouwen dan wel op het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn.

7.2.2 Afmetingen parkeerruimte
De in artikel 7.2.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 m bij 5,00 m en maximaal 3,25 m bij 6,00 m bedragen.

7.2.3 Omgevingsvergunning
Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 indien aangetoond is dat in de directe omgeving (een straal van circa 250 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

7.2.4 Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

## Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

**8.1 milieuzone**

8.1.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

a. Vergunningplicht
   Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, grondwerkzaamheden uit te voeren.
b. Uitzonderingen
   Het bepaalde in lid a is niet van toepassing op het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden, die passen binnen een goedgekeurd saneringsplan.
c. Toelaatbaarheid
   De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid a zijn slechts toelaatbaar, indien het

werkzaamheden betreft waarvan aangetoond kan worden dat deze geen nadelige gevolgen hebben voor de volksgezondheid.

d. Advies
   Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in lid a advies inwinnen bij een bodemdeskundige.

**8.2 Milieuzone – boringsvrije zone**

8.2.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' is het verboden de grond te roeren inclusief het verrichten van grondboringen of heiwerkzaamheden dieper dan 80 meter beneden het maaiveld.

8.2.2 Uitzondering

Artikel 8.2.1 is niet van toepassing op werken waarvoor Gedeputeerde Staten ontheffing hebben verleend.

**8.3 overige zone - beekdal**

8.3.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beekdal' dienen de landschappelijk en natuurlijke waarden welke zijn verbonden aan de beekloop en het fysieke en zichtbare beekdal behouden, beschermd en/of hersteld te worden.

8.3.2 Specifieke bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beekdal' mag niet worden gebouwd.

8.3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

a. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen en ondergrond voor containervelden, met uitzondering van:
   1. permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen';
   2. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen';
   3. containervelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - containerveld';
b. het uitoefenen van een boomkwekerij, met uitzondering van ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt';
c. het planten van fruitbomen.

## 8.4 overige zone – bufferzone 1

8.4.1 Algemeen
Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bufferzone 1' zijn in beginsel geen activiteiten toegestaan:

a. die kunnen leiden tot een onevenredige aantasting van de in de nabijgelegen bos- of natuurgebieden voorkomende natuur- en landschapswaarden;
b. die de uitwisselingsfunctie tussen de gronden en de aangrenzende natuur- of bosgebieden kunnen verstoren

8.4.2 Bouwregels
Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bufferzone 1' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van 2 meter.

## 8.5 overige zone – landschappelijke elementen

8.5.1 Algemeen
Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke elementen' dienen de landschappelijke elementen, zoals nader aangegeven op de kaarten met Landschappelijke elementen die als 'Bijlage 3 Kaarten met landschappelijke elementen' bij de regels zijn gevoegd, zoveel mogelijk te worden behouden.

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

a. Vergunningplicht
   Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke elementen' voor zover gelegen buiten het bouwvlak, op danwel in de landschappelijke elementen, zoals nader aangegeven op de kaarten met Landschappelijke elementen, die als 'Bijlage 3 Kaarten met landschappelijke elementen' bij de regels zijn gevoegd, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m²;
   2. het dempen, graven en vergraven van watergangen, met uitzondering van het aanleggen van dammen en bruggen;
   3. de aanleg van verharde wandel- en fietspaden;
   4. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen.
   5. het ophogen van de gronden;
   6. het vellen of rooien van landschappelijke elementen;
   7. het beplanten van gronden met bomen of andere houtopstanden;
   8. het verwijderen van de landschappelijke elementen zoals aangeduid in 'Bijlage 3 Kaarten met landschappelijke elementen'.

b. Uitzonderingen
   Het onder a bepaalde is niet van toepassing voor:
   1. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
   2. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
   3. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
   4. werken of werkzaamheden in het kader van landschappelijke inpassing;
   5. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.
c. Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van deze waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

### 9.1 Verleende omgevingsvergunningen of andere toestemmingen

Een omgevingsvergunning, vrijstelling, ontheffing of afwijking die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is verleend voor een bouw- en/of gebruiksactiviteit waarvoor ingevolge deze regels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is vereist, wordt gelijkgesteld met een dergelijke omgevingsvergunning.

### 9.2 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, tot maximum 2 meter, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, tot maximum 2 meter, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van overige bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van de overige bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

onder de voorwaarden dat:

d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
e. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

### 9.3 Duurzaamheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor de realisatie van kleinschalige wind/ en grootschalige zonne-energiesystemen met dien verstande dat:

a. de hoogte van kleinschalige windenergiesystemen maximaal 4 meter bedraagt;
b. de oppervlakte van kleinschalige windenergiesystemen maximaal 25 m² bedraagt;
c. de hoogte van zonne-energiesystemen maximaal 2 meter bedraagt;
d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
e. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden.

**9.4 Huisvesting arbeidsmigranten**

9.4.1 Afwijken bouwregels ten behoeve van huisvesting arbeidsmigranten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels ten behoeve van het (ver)bouwen van (bedrijfs)gebouwen behorende bij een agrarisch bedrijf ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten, onder de voorwaarden dat:

a. er mogen alleen arbeidsmigranten (en geen woonurgenten of gezinnen met kinderen) worden gehuisvest;
b. de huisvesting is primair bedoeld voor short-stay;
c. huisvesting in woonunits, (sta)caravans, tenten, auto's en vergelijkbaar zijn niet toegestaan;
d. ter plaatse een agrarisch bedrijf uitoefend wordt;
e. de te huisvesten arbeidsmigranten hoeven niet werkzaam te zijn bij het agrarisch bedrijf waar de huisvesting plaatsvindt;
f. de huisvesting vindt plaats binnen hetzelfde (deel van) het agrarisch bouwvlak als de bedrijfswoning;
g. wanneer de behoefte aan huisvesting niet meer noodzakelijk is, een passende herbestemming voor de bebouwing wordt gezocht, dan wel de bebouwing wordt gesloopt of de bebouwing wordt in de oorspronkelijke staat teruggebouwd, hetgeen bij voorwaarde aan de omgevingsvergunning voor het afwijken zal worden verbonden;
h. per arbeidsmigrant een minimale gebruiksoppervlakte van 10 m2 aanwezig is;
i. maximaal 30 personen tegelijk per agrarisch bouwvlak worden gehuisvest. Met maatwerk kan hiervan worden afgeweken indien aangetoond wordt dat de kwaliteit van de huisvesting goed is, de druk op de omgeving acceptabel is, geen beperkingen voor andere agrarische bedrijven ontstaan en een extra kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
j. een individuele arbeidsmigrant maximaal 4 maanden per jaar op de locatie verblijft;
k. ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
l. indien voor de huisvesting van arbeidsmigranten nieuwe bebouwing wordt opgericht sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.4;
m. landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
n. infiltratievoorzieningen voor hemelwater worden gerealiseerd.

9.4.2 Afwijken van de gebruiksregels voor de huisvesting arbeidsmigranten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksverboden dan wel gebruiksregels ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten in een (bedrijfs)woning, onder de voorwaarden dat:

a. per arbeidsmigrant een minimale gebruiksoppervlakte wordt aangehouden van 12 m²;

b. maximaal 30 personen tegelijk per agrarisch bouwvlak mogen worden gehuisvest, dan wel maximaal dat aantal personen tegelijk aanwezig is, dat op grond van een eerder verleende vrijstelling/vergunning ter plaatse mag worden gehuisvest;
c. de maximaal toegestane verblijfsduur per individuele arbeidsmigrant 12 maanden per jaar bedraagt;
d. huisvesting in een (bedrijfs)woning is toegestaan voor:
    1. één afzonderlijk huishouden;
    2. maximaal 4 personen die geen huishouden vormen;
    3. één huishouden en maximaal 3 andere personen (gerelateerd aan de grootte van de woning en de samenstelling van het huishouden;
e. in aanvulling op het bepaalde onder sub d geldt dat voor iedere persoon die geen huishouden vormt een eigen (slaap)kamer aanwezig moet zijn;
f. ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

**9.5 Antenne-installatie**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor het oprichten van:

a. antenne-installaties op daken van bestaande gebouwen, voor zover niet vergunningsvrij, waarbij plaatsing op gebouwen niet zijnde woningen de voorkeur heeft, en geen sprake is van:
    1. een monument;
    2. aantasting van het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
    3. aantasting van het woonklimaat.
b. vrijstaande antenne-installaties die niet op bestaande gebouwen worden opgericht, mits:
    1. de bouwhoogte van de antenne-installatie maximaal 40 meter bedraagt;
    2. de antenne-installatie inclusief de bijbehorende technische installaties en de bedrading worden ingepast in de omgeving;
    3. geen sprake is van landschappelijk en/of ruimtelijke verstoring;
    4. zo veel mogelijk gebruik wordt gemaakt van:
        - site sharing;
        - plaatsing op bestaande overige bouwwerken;
        - enkele hoge masten in plaats van meerdere lage masten;
    5. bij het oprichten van antenne-installaties wat betreft plaatsing daarvan de hier genoemde volgorde wordt aangehouden:
        - in eerste instantie moet de antenne-installatie worden geplaatst op, aan of bij infrastructurele werken;
        - indien plaatsing zoals genoemd onder I. om technische redenen niet mogelijk is, wordt de antenne-installatie bij gebouwen geplaatst;
        - indien plaatsing zoals genoemde onder I. en II. niet mogelijk is, wordt plaatsing aan de rand van bossen voorgestaan;
        - indien plaatsing zoals genoemd onder I., II., en III. niet mogelijk is, wordt plaatsing in open gebied toegestaan.

### 9.6 Erfafscheiding

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen en hogere erfafscheidingen voor de voorgevel toestaan, onder de voorwaarde dat:

a. de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
b. uitsluitend transparante (draad)omheiningen en/of (draad)erfafscheidingen worden toegepast, eventueel met haagdragende constructie;
c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
d. de verkeerssituatie het plaatsen van de erfafscheiding toelaat;
e. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
f. advies ingewonnen wordt bij de kwaliteitscommissie

### 9.7 Kortlopende evenementen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen en kortlopende evenementen toestaan, onder de voorwaarde dat:

a. een evenement duurt meer dan 1 dag en maximaal 7 dagen, inclusief het opbouwen en afbreken;
b. er maximaal 3 evenementen per jaar per afzonderlijk perceel plaatsvinden;
c. er geen sprake is van een onevenredig effect op de natuurlijke waarden.

## Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

### 10.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter, het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot en activiteiten ten behoeve van intensieve veehouderijen niet binnen het extensiveringsgebied zijn toegestaan;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter. Uitbreiding van activiteiten ten behoeve van intensieve veehouderijen zijn binnen het extensiveringsgebied niet toegestaan;
c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden gewijzigd.

**10.2 Nota Kwaliteit**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de als Bijlage 5 bij deze regels opgenomen Nota Kwaliteit te wijzigen indien na het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een actuelere versie is vastgesteld, met dien verstande dat alsdan de actuelere versie de opgenomen Nota Kwaliteit vervangt.

## Artikel 11 Algemene procedureregels

**11.1 Nadere eisen**

Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels gelden de volgende procedureregels:

a. het ontwerpbesluit ligt gedurende tenminste twee weken voor een ieder ter inzage ter gemeentesecretarie;
b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tevoren bekend in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de onder a. genoemde termijn;
d. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

## Artikel 12 Overige regels

**12.1 Verhouding tussen bestemmingen**

Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming;
Waar dubbelbestemmingen samenvallen geld in de eerste plaats de regels van de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 5';

**12.2 Natura 2000 (coördinatiebepaling)**

Burgemeester en wethouders zullen bij het toestaan van bouwwerken en werken en werkzaamheden rekening houden met de specifieke bestemming en instandhouding van Natura2000-gebieden, zoals die zijn weergegeven op de kaart die als Bijlage 4 bij deze regels is gevoegd, door voorkomen van significant negatieve aantasting van de natuurlijke kenmerken van de gebieden, zodanig dat er geen strijd met de Natuurbeschermingswet 1998 zal zijn.

**12.3 Relatie**

Vlakken die door middel van een relatie met elkaar verbonden zijn worden in deze regels gezien als één vlak.

**12.4 Verbetering omgevingskwaliteit**

Indien bij een ontwikkeling invulling moet worden gegeven aan een verbetering van de omgevingskwaliteit, gelden de volgende bepalingen:

a. er dient voldaan te worden aan de eisen die gesteld worden in de Nota Kwaliteit, zoals opgenomen in 'Bijlage 5 Nota Kwaliteit' bij de regels;
b. indien een ontwikkeling niet is opgenomen binnen de Nota Kwaliteit dient sprake te zijn van een landschappelijke inpassing van de bebouwing al dan niet gecombineerd met andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen. Dit dient voorzien te zijn van een positief advies van de kwaliteitscommissie.

# 4. Overgangs- en slotregels

## Artikel 13 Overgangsrecht

### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

b. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 13.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

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

### 13.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

## Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Vergroting bouwvlak Karreveld 10.