Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 2
Artikel 1 Begrippen 2
Artikel 2 Wijze van meten 13
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 14
Artikel 3 Agrarisch 14
Artikel 4 Agrarisch met waarden 30
Artikel 5 Groen 32
Artikel 6 Groen - Houtsingel 33
Artikel 7 Tuin 34
Artikel 8 Verkeer 35
Artikel 9 Verkeer - Verblijf 36
Artikel 10 Water 37
Artikel 11 Wonen 38
Artikel 12 Wonen - Aaneengesloten 40
Artikel 13 Wonen - Twee-aaneen 43
Artikel 14 Wonen - Vrijstaand 46
Artikel 15 Waterstaat - Attentiezone NNB 49
Hoofdstuk 3 Algemene regels 50
Artikel 16 Anti-dubbeltelregel 50
Artikel 17 Algemene bouwregels 50
Artikel 18 Algemene gebruiksregels 51
Artikel 19 Algemene aanduidingsregels 51
Artikel 20 Algemene afwijkingsregels 52
Artikel 21 Algemene wijzigingsregels 53
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 55
Artikel 22 Overgangsrecht 55
Artikel 23 Slotregel 55

Bijlagen:

1. Lijst van aan-huis-gebonden-beroepen
2. Landschappelijk inpassingsplan
3. Tabel nevenfuncties en verbrede landbouw

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:
het bestemmingsplan 'Schoenmakershoek-Noordoost' van de gemeente Etten-Leur.

bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0777.0143SCHOENMKHOEKNO-2001 met de bijbehorende regels en bijlagen.

aan- of uitbouw:
een uit de gevel springend gebouw dat in architectonisch opzicht een ondergeschikt deel van een hoofdgebouw is en door haar indeling en inrichting hoofdzakelijk dient te worden gebruikt overeenkomstig de functie van het hoofdgebouw.

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.

AAB:
Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

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

aaneengesloten woning:
een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer grondgebonden woningen.

aangebouwd:
minimaal twee bouwwerken die aan elkaar zijn gebouwd en al dan niet een interne verbinding hebben.

aan-huis-gebonden-beroep:
het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of ontwerp-technisch gebied, alsmede hiermee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen en ambachtelijke en verzorgende bedrijven. Hieronder worden eveneens kleine ateliers en kleine galeries verstaan.

aardkundige waarden:
waarden van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen dan wel anderszins vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem, van algemeen belang zijn vanuit aardkundig oogpunt.

achtergevel:
het meest achterwaarts gelegen deel van het hoofdgebouw.

afhankelijke woonruimte:
een bijgebouw bij een woning dat qua ligging hoort tot het perceel van de woning en waarin uit een oogpunt van mantelzorg een gedeelte van de huishouding gehuisvest is.

agrarisch bedrijf:
een bedrijf gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

agrarische bedrijfswoning:
een woning op bij een agrarisch bedrijf behorende grond en uitsluitend dienend voor de huisvesting van een huishouding waarvan de huisvesting ter plaatse, gelet op de agrarische bedrijfsvoering, noodzakelijk is.

ambachtelijk en verzorgend bedrijf:
het bedrijfsmatig geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van goederen die verband houden met het ambacht.

archeologisch onderzoek:
bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden verricht door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet, dan wel de wet- en/of regelgeving die daarvoor in de plaats treedt, en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

archeologische verwachtingswaarde:
de kans op aanwezigheid van onbekende archeologische vindplaatsen, zoals die met behulp van locatieanalyse is voorspeld.

archeologisch waardevol gebied:
een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

attentiezone NNB:
gebied gelegen rondom en binnen de ecologische hoofdstructuur waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding.

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

bed & breakfast:
particuliere verstrekking tegen betaling, met een niet bedrijfsmatig karakter, aan derden van uitsluitend logies (met ontbijt) zonder dienstverlening, niet zijnde uitoefening van hotel, pension of ander bedrijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 4 slaapplaatsen verdeeld over maximaal 2 kamers.

bedrijfsgebouw:
een gebouw dat geschikt is voor bedrijfsmatige activiteiten. Een bedrijfswoning wordt hieronder niet begrepen.

bedrijfsmatig:
in uitoefening van een bedrijf.

bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein, bestemd voor één huishouden waarvan huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering, in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is.

begane grond:
de eerste bouwlaag volledig gelegen boven het peil.

beplantingsplan:
plan, waarin wordt aangegeven hoe de beplanting ingericht en beheerd zal gaan worden.

bestaand:
a. bij bebouwing: bebouwing die aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, mits die bebouwing legaal is opgericht, dan wel bebouwing die mag worden opgericht krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
b. bij gebruik: gebruik zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mits dat gebruik legaal is.

bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bevoegd gezag:
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

bewoning:
het verblijf c.q. gebruik als woonruimte inclusief nachtverblijf, zonder dat elders aantoonbaar over een hoofdverblijf wordt beschikt.

bijgebouw:
een met het hoofdgebouw verbonden, of daarvan vrijstaand gebouw, dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmeting(en) en functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, zoals garages, bergingen, schuurtjes, hobbykassen, tuinhuisjes, dierenverblijven en dergelijke.

bodemenergiesysteem
installatie waarmee van de bodem gebruik wordt gemaakt voor de levering van warmte of koude ten behoeve van de verwarming of koeling van ruimten in bouwwerken, door grondwater te onttrekken en na gebruik in de bodem terug te brengen, met inbegrip van een bijbehorende warmtepomp, circulatiepomp en regeneratie- voorziening.

boog- en tunnelkassen:
al dan niet verplaatsbare constructies geheel of gedeeltelijk overtrokken met en/of omsloten door lichtdoorlatend materiaal, ten behoeve van de teelt van tuinbouwgewassen, fruit of sierteelt.

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.

bouwen, ondergronds-:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde peil.

bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

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

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

bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

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

bouwwerk:

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

criteria voor grondgebondenheid:
criteria om te bepalen of een veehouderij grondgebonden is, zoals opgenomen in nadere regels die door Gedeputeerde Staten zijn vastgesteld op basis van de (interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant of diens rechtsopvolger.

cultuurhistorische waarden:
waarden van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden.

dak:
iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk.

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

dierenverblijf:
een gebouw of overkapping voor het houden van landbouwhuisdieren, inclusief de daartoe behorende voorzieningen.

ecologische hoofdstructuur:
samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden.

ecologische waarden en kenmerken:
aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde.

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.

erf- en terreinafscheiding met een open constructie:
een erf- of terreinafscheiding met een constructie die voor ten minste 80% open is, zoals palen met draad, gaashekwerken en hekwerken met planken waarbij voldoende ruimte tussen de planken vrij blijft.

erfafscheiding:
bouwwerk geen gebouw zijnde dat dient als afscheiding van een erf of terrein en is geplaatst in of rondom een erf of terrein.

evenement:
een georganiseerde publieke gebeurtenis in de vorm van een voor het betreffende publiek toegankelijke verrichting van vermaak in de vorm van sport, spel, cultuur, tradities en dergelijke.

extensief recreatief medegebruik:
extensieve vormen van dagrecreatie die ondergeschikt zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, die een kortstondig karakter hebben en in de openlucht plaatsvinden, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën.

functie:
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

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

geitenhouderij:
een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die gericht is op het houden van geiten.

gevellijn:
de als zodanig ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' op de verbeelding aangegeven lijn, waarnaar in elk geval de voorgevel van een woning moet zijn georiënteerd en die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

gevelvlak:
een (denkbeeldig) vlak, gesloten dan wel open, aan de buitenzijde van een bouwwerk dat de contouren van een bouwwerk aangeeft en waarbinnen de constructieve delen liggen.

glastuinbouwbedrijf:
een agrarisch bedrijf gericht op het telen van gewassen waarbij de bedrijfsvoering geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt.

groenblauwe mantel:
gebieden die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur, de ecologische verbindingszone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water.

grondgebonden teeltbedrijf:
een agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt. Grondgebonden teeltbedrijven zijn in ieder geval akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven.

herbouw:
herbouw van de bestaande bebouwing waarbij sprake is van herbouw op exact dezelfde locatie en met exact dezelfde buitenwerkse maatvoeringen als de bestaande bebouwing.

hoofdgebouw:
het gebouw, of het gedeelte daarvan, dat door zijn constructie, afmetingen en/of verschijningsvorm als het belangrijkste (gedeelte van een) gebouw ten behoeve van de woonfunctie is aan te merken; aangebouwde bijgebouwen die qua constructie, afmetingen en/of verschijningsvorm ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw worden niet als onderdeel van het hoofdgebouw aangemerkt.

hoofdverblijf:
de woning waar:
- naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen door een huishouden overnacht wordt, en
- als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van dat huishouden aan te merken is, en
- waar dat huishouden staat ingeschreven in de GBA.

horeca/horecabedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse, het bedrijfsmatig bieden van vermaaks- of wellnessfaciliteiten of het bedrijfsmatig bieden van congres- of

vergaderfaciliteiten, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar. Discotheken en het bieden van nachtverblijf worden hieronder niet begrepen.

houtteelt:
de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe een vrijstelling is verleend.

huishouden/ huishouding:
de samenlevingsvorm van één gezin, waaronder mede wordt begrepen:
- de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg;
- een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband.

Een éénpersoonshuishouden wordt hieronder ook begrepen.

huisverkoop:
detailhandel in de vorm van verkoop van eigen agrarische producten dan wel streekgebonden agrarische producten uit eigen streek en rechtstreeks daarvan afgeleide ambachtelijke producten.

informatieve en/of educatieve activiteiten:
informatieve en/of educatieve activiteiten zoals rondleidingen en excursies, in relatie tot het bedrijf en/of de omgeving, als ondergeschikt, niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsactiviteiten.

inrichting:
elke door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.

installatie:
één of een aantal bij elkaar behorende technische en/of mechanische hulpmiddelen zoals bijvoorbeeld een hijsinstallatie, antenne-installatie, waterzuiveringsinstallatie en dergelijke.

kampeermiddel:
een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of enig ander onderkomen of verblijf, geen bouwwerk zijnde, dat geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf.

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

kleinschalig kamperen:
kleinschalig recreatief nachtverblijf op gronden met een andere hoofdfunctie, met gebruikmaking van kampeermiddelen tot een in de regels aangegeven maximum aantal standplaatsen.

landbouwhuisdieren:
dieren die worden gehouden in een veehouderij voor de productie van onder andere melk, vlees, eieren of wol dan wel voor begrazing van gronden.

landschappelijke waarden en kenmerken:
gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten.

landschapselementen:
ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha zonder een agrarische productiefunctie.

luifel:
een overkapping met slechts één wand aan een gevel van een huis, winkel of ander gebouw;

maaiveld:
de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

manege:
een bedrijf dat op eigen terrein binnen en/of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport, het recreatief laten berijden van paarden en pony's en het lesgeven / gelegenheid geven tot paardrijlessen, al dan niet met mogelijkheden voor verblijf en verzorging van de paarden en pony's.

mantelzorg:
zorg, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden uit diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening voortvloeit uit de sociale relatie. Het gaat om zorg die meer is dan in een persoonlijke relatie gebruikelijk is;

melkveehouderij:
een agrarisch bedrijf gericht op het houden van melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar, zoogkoeien ouder dan 2 jaar en vrouwelijk jongvee tot 2 jaar.

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

milieuhygiënisch inpasbaar:
ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van milieuaspecten c.q. belasting van het milieu, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking, niet gewenst is, dient o.a. rekening te worden gehouden met:
- de toegelaten gebruiksmogelijkheden in de bestemmingen;
- de regels, voortvloeiend uit wettelijke bepalingen.

nadere regels zorgvuldige veehouderij:
regels over de inzet van maatregelen die bijdragen aan de ontwikkeling naar zorgvuldige veehouderij, zoals opgenomen in nadere regels die door Gedeputeerde Staten zijn vastgesteld op basis van de (interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant of diens rechtsopvolger.

Natuurbeschermingswet:
de Wet van 25 mei 1998, houdende nieuwe regelen ter bescherming van natuur en landschap (Natuurbeschermingswet 1998) dan wel de wet- en/of regelgeving die daarvoor in de plaats treedt.

natuurwaarden:
waarden in verband met de aanwezigheid van of potentiële mogelijkheden voor bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid, zeldzaamheid, natuurlijkheid, ongestoordheid en kenmerkend voor het gebied.

nevenfunctie:
een functie die naast de primaire agrarische activiteiten wordt uitgeoefend bij een agrarisch bedrijf als ondergeschikt, niet-zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering.

nieuwvestiging:
projectie van een al dan niet gekoppeld agrarisch bouwvlak op een locatie die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een zelfstandig bouwvlak.

nutsvoorziening:
voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals onder andere transformatorhuisjes, schakelgebouwen, gebouwen ten behoeve van de watervoorziening, gemaalgebouwen, koude warmteopslag e.d.;

omschakeling:
geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar de andere agrarische bedrijfsvorm dan wel het overstappen van een niet-agrarisch gebruik naar een agrarische bedrijfsvorm.

ondergeschikt bouwdeel:
bouwdeel van beperkte afmetingen, dat buiten de hoofdmassa van het gebouw uitsteekt

ondergeschikte functie:
gebruik dat in planologisch opzicht ondergeschikt en ondersteunend is aan en/of beperkt aanvullend is op de hoofdfunctie.

(normaal) onderhoud, gebruik en beheer:
het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande en/of voorgeschreven kwaliteitsniveau wordt gewaarborgd en de detaillering, profilering en vormgeving gelijk blijft en/of aan de voorgeschreven eisen blijft voldoen.

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

ondersteunende horeca:
horeca die wordt aangeboden binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ter ondersteuning van en gerelateerd en ondergeschikt aan de hoofd- of nevenfunctie een ruimte en/of terras gebruikt dan wel specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren, niet bedoeld voor feesten en partijen. Sanitaire en keukenvoorzieningen zijn als onderdeel van de ondersteunende horeca toegestaan.

onevenredige aantasting:
de situatie dat een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een afbreuk van bestaande ruimtelijke belangen en waarden, die redelijkerwijs niet in verhouding staat tot de ruimtelijke belangen en waarden van de ontwikkeling.

openheid:
landschappelijke waarde die wordt gekenmerkt door een landschap met een bepaalde openheid.

overkapping:
een dakconstructie in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

paardenbak:
een onoverdekte voorziening bedoeld voor het berijden, africhten en laten bewegen van paarden.

praktijkruimte:
een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd voor de uitoefening van een (aan huis gebonden) beroep of bedrijf

prostituee:
degene (v/m) die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

recreatief verblijf:
het gebruik van een gebouw of ander onderkomen als woonruimte ten behoeve van niet permanent verblijf met een recreatieve bedoeling.

recreatiewoning:
woning of enig ander verblijf, een bouwwerk zijnde, dat blijkens de inrichting geschikt is voor tijdelijk recreatief verblijf.

referentiedatum:
de datum waarop het betreffende Natura 2000-gebied als zodanig is aangewezen, tenzij bij, krachtens of ingevolge de Natuurbeschermingswet een andere datum wordt voorgeschreven. In het laatste geval geldt de daar voorgeschreven datum.

ruimtelijke kwaliteit:
de kwaliteit van de ruimte (woon-, werk- en leefomgeving) als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte, deze kwaliteit wordt bepaald door expliciete aandacht voor de ruimtelijk-functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de architectonische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit van objecten en terreinen, mede in relatie tot het streekeigen karakter van de directe omgeving.

seksinrichting:
een bedrijf met een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

speelvoorziening:
voorziening ter stimulering van het klim-, klauter- en balanceergedrag van kinderen, al dan niet functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens, zoals hangnetten, schommels, glijbanen, speelforten en dergelijke.

teeltondersteunende voorzieningen:
ondersteunende voorzieningen die onderdeel zijn van de bedrijfsvoering van een grondgebonden teeltbedrijf en die worden gebruikt voor:
- verbetering van de productie, bijvoorbeeld door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, bijvoorbeeld door gewassen hoger te telen; en/of
- het bereiken van positieve effecten op milieu en water, bijvoorbeeld door bescherming van de bodem, terugdringing van onkruidbestrijding en effectief omgaan met water.

teeltondersteunende kas:
een teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal of permanente tunnel- of boogkassen (> 1,5 m) en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden.

teeltondersteunende voorzieningen, permanent:
teeltondersteunende voorzieningen, geen kassen of andere gebouwen zijnde, die op een locatie voor onbepaalde tijd worden gebruikt of aanwezig zijn, zoals containervelden, stellingen en dergelijke.

teeltondersteunende voorzieningen, tijdelijk:
teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, doch die maximaal 6 maanden per kalenderjaar worden gebruikt of aanwezig zijn. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik, zoals folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten en dergelijke.

teeltondersteunende voorzieningen, overig:
teeltondersteunende voorzieningen niet zijnde permanente en/of tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, bedoeld ter ondersteuning of bescherming van teelten die rechtstreeks in de open grond

plaatsvinden, zoals een hekwerk ten behoeve van boomteelt, teeltgeleidende en/of -ondersteunende palen en dergelijke.

terras:
een buiten een gebouw gelegen gebied, waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt.

ter zake deskundige:
de AAB of een andere door het bevoegd gezag aangewezen deskundige.

torensilo:
veelal cilindervormig bouwwerk voor de opslag van stoffen met bijbehorende constructie en randapparatuur.

twee-aaneen woningen:
blokken van maximaal twee aaneengebouwde woningen, die door middel van één gemeenschappelijke wand met elkaar zijn verbonden.

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

verbrede landbouw:
specifieke vorm van een nevenfunctie. De activiteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het bedrijf, zoals kleinschalig kamperen, agrarisch natuurbeheer, informatieve en educatieve activiteiten, bewerking en waardevermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten, huisverkoop en zorgfunctie.

vereveningseffect:
toename van stikstofemissie binnen een inrichting terwijl binnen een of meerdere andere inrichting(en), al dan niet in hetzelfde plangebied, een afname van de stikstofemissie plaatsvindt zodat de totale stikstofdepositie op een voor stikstof overbelast Natura 2000 - gebied ten opzichte van de voor het betreffende gebied relevante referentiedatum aantoonbaar niet toeneemt, of door de initiatiefnemer wordt aangetoond dat er concreet zicht is op het verkrijgen van een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet, dan wel indien aangetoond wordt dat de toename past binnen bij of krachtens de Natuurbeschermingswet opgestelde regels.

verdieping(en):
vanaf de tweede bouwlaag en hoger.

verharding:
gesloten verharding van gronden, bijvoorbeeld bestaande uit asfalt, beton, tegels of klinkers, alsmede halfverharding van gronden, bijvoorbeeld in de vorm van grind, gebroken puin of gebroken steen.

verkoopvloeroppervlakte:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten dienste van de detailhandel, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

vervangende nieuwbouw:
het vervangen van bebouwing.

voeder- en watervoorzieningen:
een aarden wal of een bouwwerk, geen gebouw, overkapping of torensilo zijnde, eventueel met opstaande randen, voor het opslaan van veevoeder dan wel water.

volwaardig agrarisch bedrijf:
een agrarisch bedrijf met de omvang van ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen, waarvan de continuïteit ook op langere termijn

gewaarborgd is. Zonodig kan ter beoordeling advies worden gevraagd bij de AAB dan wel een andere door het bevoegd gezag aangewezen ter zake deskundige.

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

voorgevel:
de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien meerdere gevels naar het openbaar toegankelijk gebied gericht zijn, de als zodanig door het bevoegd gezag aan te wijzen gevel.

vrijstaande woning:
een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning.

vrijstaand geschakelde woning:
een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van één aangebouwd bijgebouw, geen overkapping of carport zijnde, bijgeschakeld is met het hoofdgebouw op het aangrenzende bouwperceel.

vrijwaringszone:
gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en/of gebruik ten behoeve van een goed functioneren van bijvoorbeeld een weg of molen.

water:
alle water dat zichtbaar (oppervlaktewater) aanwezig is in bijvoorbeeld waterlopen, poelen, vijvers, meren en vennen, of onzichtbaar (grondwater) aanwezig is zoals freatisch grondwater direct beneden het maaiveld.

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

weg:
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen, bermsloten en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig kenbare parkeervoorzieningen.

werkzaamheid:
op zich staande activiteiten al dan niet ter uitvoering van een werk, zoals bestraten, beplanten, dempen van sloten, graven, heien en dergelijke.

windturbine:
een bouwwerk bestaande uit een mast met bijbehorende fundering en de rotor met rotorbladen bedoeld voor het opwekken van elektriciteit door middel van windenergie.

woning:
een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

woonunit:
een (tijdelijke) woonunit voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg of seizoenarbeiders bestaande uit een demontabel en/of relatief eenvoudig verwijderbaar gebouw, onder welke benaming ook aangeduid, doch die in het spraakgebruik als woonunit wordt aangemerkt, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- en/of nachtverblijf.

zorgfunctie:
een ondergeschikte functie ten behoeve van dagbesteding van mensen op het fysieke, psychische en/of sociale vlak in het kader van de verbetering van hun welzijn, met uitzondering van mantelzorg. Overnachting valt hier niet onder.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt loodrecht gemeten, tenzij anders is aangegeven.

2.2 Bouwwerken

de bepaling van het peil:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee te vergelijken constructiedeel.

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

de ashoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

de tiphoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van de wieken van de windturbine.

de bouwdiepte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het laagste punt van een gebouw met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals rioleringen, kabels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

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.

de inhoud van een bouwwerk:
tussen het peil, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Ondergronds bouwen wordt niet meegerekend voor het bepalen van de inhoud van een bouwwerk.

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

de afstand tot de perceelsgrens:
vanaf de perceelsgrens tot enig punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, daar waar die afstand het kleinste is.

de afstand tot de as van de weg:
vanaf de as van de weg tot enig punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, daar waar die afstand het kleinste is.

2.3 Ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. grondgebonden teeltbedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
   1. 'specifieke vorm van agrarisch - melkveehouderij' tevens een melkveehouderij is toegestaan; waarbij niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn per bouwvlak;
b. verbrede landbouw in de vorm van:
   1. bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van eigen agrarische producten geteeld op of in de directe omgeving van het bedrijf;
   2. kleinschalige ambachtelijke verwerking van eigen agrarische producten;
   3. huisverkoop;
   4. informatieve en/of educatieve activiteiten;
c. wonen in een bedrijfswoning met bijbehorende tuin en erf ten behoeve van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
d. agrarisch natuur- en/of landschapsbeheer;
e. extensief recreatief medegebruik;
f. aan-huis-gebonden-beroepen;
g. bed & breakfast;
h. behoud, versterking en/of ontwikkeling van de natuurwaarden en landschapswaarden in het algemeen;

alsmede voor bijbehorende:

i. veepaden;
j. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
k. groenvoorzieningen en/of kleinschalige landschapselementen;
l. duikers, dammen en overkluizingen;
m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op en in deze gronden mag uitsluitend ten dienste van en noodzakelijk voor de in 3.1 bedoelde bestemmingsomschrijving worden gebouwd, waarbij uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf en voorts voldaan moet worden aan de volgende regels:

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. Bouwwerken en verhardingen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan, met uitzondering van bouwwerken en verhardingen als bedoeld in 3.2.7, 3.2.8 en 3.2.9.
b. Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan.
c. De afstand van gebouwen en overkappingen tot de perceelsgrenzen met derden mag niet minder bedragen dan 5 m.
d. De afstand van kassen tot de perceelsgrenzen met derden mag niet minder bedragen dan 2 m.
e. Uitbreiding en/of wijziging van de bebouwing is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:
   1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
   2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
   3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
   4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
f. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - dierenverblijven, mest- en voederopslag' mogen er geen dierenverblijven, mest- en voederopslag worden opgericht.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, gelden de volgende regels:
a. De oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, mag per bouwvlak niet meer bedragen dan 5.000 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - dierenverblijven, mest- en voederopslag' er geen dierenverblijven, mest- en voederopslag mogen worden opgericht.
b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
d. De dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer dan 50°.

3.2.3 Teeltondersteunende kassen

Voor het bouwen van teeltondersteunende kassen gelden de volgende regels:
a. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5.000 m².
b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m.
c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7,5 m.
d. De afstand tot woningen/bedrijfswoningen van derden mag niet minder bedragen dan 30 m.

3.2.4 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van agrarische bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
a. Het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan één.
b. Vervangende nieuwbouw, met uitzondering van herbouw, van bedrijfswoningen is niet toegestaan.
c. De inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 750 m³. De ondergrondse bebouwing wordt niet meegerekend voor het bepalen van de inhoud.
d. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 m.
e. De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 m.
f. De dakhelling van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer dan 50°.

3.2.5 Bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
a. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 200 m².
b. Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat, indien deze afstand in de bestaande situatie minder dan 1 meter bedraagt, de bestaande afstand als minimale afstand geldt.
c. De goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,25 m.
d. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
e. De dakhelling van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50°.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
b. De bouwhoogte van hekwerken ten behoeve van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
c. De bouwhoogte van voeder- en watervoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.
d. De bouwhoogte van mestsilo's mag niet meer bedragen dan 5 m.
e. De bouwhoogte van torensilo's mag niet meer bedragen dan 12 m.
f. De bouwhoogte van energievoorzieningen, niet zijnde windturbines, ten behoeve van agrarische bedrijven mag niet meer bedragen dan 12 m.
g. Voor windturbines ten behoeve van agrarische bedrijven gelden de volgende regels:
    1. per bouwvlak is één windturbine toegestaan;
    2. de ashoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
    3. de afstand van de windturbine tot bovengrondse hoogspanningsinfrastructuur mag niet minder bedragen dan de maximale werpafstand van een rotorblad bij twee maal nominaal toerental van de windturbine.

h. De bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, mag niet meer bedragen dan 4 m.
i. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.7 Teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

a De bouwhoogte van tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.8 Voeder- en watervoorzieningen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van voeder- en watervoorzieningen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:
a. Voeder- en watervoorzieningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voeder- en watervoorzieningen' worden gerealiseerd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.
b. Het is toegestaan om in watervoorzieningen drijvende zonnepanelen als energievoorziening ten behoeve van het agrarische bedrijf te bouwen, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

3.2.9 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, buiten het bouwvlak geldt de volgende regel:
a. Er mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen met een open constructie worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken algemene bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:
a. In 3.2 aanhef voor het uitbreiden, wijzigen en/of herbouwen van bedrijfswoningen bij een niet volwaardig agrarisch bedrijf waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. er dient sprake te zijn van een bedrijfsomvang van minimaal 60% van de omvang van een volwaardig agrarisch bedrijf;
    2. om te bepalen of wordt voldaan aan het bepaalde onder 1 kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen.
b. In 3.2 aanhef voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. er dient te worden voldaan aan het bepaalde in 3.2.1 en 3.2.2, met dien verstande dat de oppervlakte van de (gezamenlijke) ruimte(n) voor het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van de eigen agrarische producten geteeld op of in de directe omgeving van het bedrijf en niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten wordt afgestemd op de bedrijfsvoering;
    2. het bepaalde in 3.5.2 is van overeenkomstige toepassing.
c. In 3.2.1 onder c voor het bouwen op een afstand minder dan 5 m van dan wel op de perceelsgrenzen met derden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. het bouwen dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn;
    2. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

3.3.2 Afwijken vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, ten behoeve van een grondgebonden teeltbedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder a voor het binnen het bouwvlak bouwen van meer dan de toegestane 5.000 m² bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, voor een grondgebonden teeltbedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen.
b. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

3.3.3 Afwijken vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, ten behoeve van een grondgebonden melkveehouderij

Het bevoegd gezag kan voor een grondgebonden melkveehouderij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - melkveehouderij' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder a voor het binnen het bouwvlak bouwen van meer dan de toegestane 5.000 m² bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. Uitbreiding en/of wijziging van de bebouwing is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:
    1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
    2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
    3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
    4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
b. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen.
c. Het vergroten van de oppervlakte van dierenverblijven voor het houden van geiten is niet toegestaan.
d. Het vergroten van de oppervlakte van dierenverblijven is uitsluitend toegestaan indien:
    1. maatregelen worden getroffen en in stand worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij; er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels zorgvuldige veehouderij, zoals die regels luiden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;
    2. de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving inpasbaar is in de omgeving;
    3. is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
    4. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.
e. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

3.3.4 Afwijken bouwregels bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:
a. In 3.2.2 onder b voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, met een hogere goothoogte tot maximaal 9 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en dit noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.
b. In 3.2.2 onder c voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, met een hogere bouwhoogte tot maximaal 12 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en dit noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

3.3.5 Afwijken vervangende nieuwbouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 aanhef en 3.2.4 onder b voor vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning, al dan niet op dezelfde locatie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. Vervangende nieuwbouw dient plaats te vinden binnen het bouwvlak.

b. Er dient sprake te zijn van een bedrijfsomvang van minimaal 60% van de omvang van een volwaardig agrarisch bedrijf. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen.
c. De afstand van het hoofdgebouw tot de as van de openbare weg dient minimaal 15 m te bedragen. Deze afstand mag minder bedragen, mits:
   1. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt geschaad;
   2. er geen sprake is van een verslechtering van het woon- en leefklimaat.
d. De bouw van de bedrijfswoning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische en andere bedrijven.
e. De afwijking dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
f. De afwijking dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn.

3.3.6 Afwijken ten behoeve van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.5 onder a voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. De woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg.
b. Er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is.
c. De zorgbehoefte is aangetoond door een door het bevoegd gezag aangewezen deskundige.
d. De oppervlakte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 100 m^2.
e. De goothoogte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 3,25 m.
f. De bouwhoogte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
g. De dakhelling van de woonunit mag niet meer bedragen dan 50°.
h. Een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 is uitsluitend toegestaan op de begane grond.
i. De woonunit dient minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst.
j. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.
k. De plaatsing van de woonunit mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische en andere bedrijven.
l. De afwijking dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

3.3.7 Afwijken ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 aanhef voor het (ver)bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders waarbij slaapgelegenheid, een gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches en toiletten) en kook- en wasgelegenheid gerealiseerd kunnen worden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. Een dergelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijk grote arbeidsbehoefte binnen het betreffende agrarische bedrijf. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen.
b. De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische en andere bedrijven mogen niet worden beperkt.
c. De huisvesting heeft geen onevenredige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van nabijgelegen woningen.
d. De huisvesting betreft uitsluitend werknemers die alleen werkzaamheden verrichten voor het bedrijf waar ze zijn gehuisvest. Indien een bedrijf over meerdere bedrijfslocaties beschikt, mogen werknemers ook op deze andere bedrijfslocaties werkzaam zijn, mits die locaties zich binnen de gemeente Etten-Leur bevinden.
e. De huisvesting per seizoenarbeider bedraagt niet meer dan 10 aaneengesloten maanden per periode van 12 maanden.
f. De totale gebruiksoppervlakte per seizoenarbeider mag niet meer bedragen dan 15 m^2 .
g. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.

h. De huisvesting voldoet aan de normenset van de Stichting Normering Flexwonen of aan de normenset van het Agrarisch Keurmerk Flexwonen, zoals die normensets luiden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag, of heeft ten minste een daarmee vergelijkbare kwaliteit.

3.3.8 Afwijken ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders in woonunits of stacaravans

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 aanhef voor het binnen het bouwvlak bouwen van woonunits of stacaravans ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders waarbij slaapgelegenheid, een gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches en toiletten) en kook- en wasgelegenheid gerealiseerd kunnen worden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Een dergelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijk grote arbeidsbehoefte binnen het betreffende agrarische bedrijf. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen.
b. De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische en andere bedrijven mogen niet worden beperkt.
c. De huisvesting heeft geen onevenredige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van nabijgelegen woningen.
d. De huisvesting betreft uitsluitend werknemers die alleen werkzaamheden verrichten voor het bedrijf waar ze zijn gehuisvest. Indien een bedrijf over meerdere bedrijfslocaties beschikt, mogen werknemers ook op deze andere bedrijfslocaties werkzaam zijn, mits die locaties zich binnen de gemeente Etten-Leur bevinden.
e. De huisvesting per seizoenarbeider bedraagt niet meer dan 10 aaneengesloten maanden per periode van 12 maanden.
f. De totale gebruiksoppervlakte per seizoenarbeider mag niet meer bedragen dan 15 m².
g. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.
h. De bouwhoogte van een woonunit of stacaravan bedraagt niet meer dan 3,5 m.
i. De woonunits en stacaravans worden geplaatst binnen het bouwvlak doch niet in een bedrijfsgebouw.
j. Voor wat betreft de woonunits en stacaravans dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.
k. De huisvesting voldoet aan de normenset van de Stichting Normering Flexwonen of aan de normenset van het Agrarisch Keurmerk Flexwonen, zoals die normensets luiden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag, of heeft ten minste een daarmee vergelijkbare kwaliteit.
l. De woonunits/stacaravans zijn toegestaan zolang er binnen het agrarisch bedrijf sprake is van een tijdelijke grote arbeidsbehoefte en hoeven niet te worden verwijderd tussen twee periodes van grote arbeidsbehoefte. Zodra de tijdelijke grote arbeidsbehoefte op het agrarisch bedrijf definitief niet meer aanwezig is, dienen de woonunits/stacaravans te worden verwijderd.

3.3.9 Afwijken ten behoeve van bouwwerken voor mestbewerking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.6 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten behoeve van mestbewerking van ter plaatse geproduceerde mest, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, voor mestbewerking is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardige grondgebonden melkveehouderij ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch- melkveehouderij’.
b. De bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
c. De afwijking dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.
e. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 120 m².
f. Deze afwijking is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:
    1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
    2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
    3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;

4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.

g. De afwijking dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn.

3.3.10 Afwijken bouwregels bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, binnen het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

a. In 3.2.6 onder a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 m vóór (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
b. In 3.2.6 onder d voor het bouwen van mestsilo's met een hogere bouwhoogte tot maximaal 8 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.
c. In 3.2.6 onder e voor het bouwen van torensilo's met een hogere bouwhoogte tot maximaal 15 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.
d. In 3.2.6 onder f voor het bouwen van energievoorzieningen, niet zijnde windturbines, ten behoeve van agrarische bedrijven met een hogere bouwhoogte tot maximaal 15 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.
e. In 3.2.6 onder g voor het bouwen van een windturbine ten behoeve van een agrarisch bedrijf met een hogere ashoogte tot maximaal 15 m, mits:
    1. de tiphoogte niet meer bedraagt dan 25 m;
    2. dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.
f. In 3.2.6 onder g voor het bouwen van een windturbine ten behoeve van een agrarisch bedrijf op een kleinere afstand van de bovengrondse hoogspanningsinfrastructuur, mits:
    1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de hoogspanningsverbinding in de zin van het veilig en ongestoord functioneren van de hoogspanningsverbinding;
    2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.
g. In 3.2.6 onder i voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, met een hogere bouwhoogte tot maximaal 5 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.

3.3.11 Afwijken bouwregels bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.9 onder a:

a. Voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een open constructie met een bouwhoogte van maximaal 2 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

3.3.12 Afwijken situering bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.5 onder b voor het bouwen van een bijgebouw of overkapping op een afstand van minder dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, of voor het bouwen van een bijgebouw of overkapping vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Het bouwen dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn.
b. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Naast het bepaalde in artikel 18 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan:

a. Uitbreiding en/of wijziging van een agrarisch bedrijf indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:
    1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
    2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
    3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
    4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
b. Het in gebruik nemen van bebouwing als dierenverblijf, mest- en/ of voederopslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - dierenverblijven, mest- en voederopslag'.

c. Het bedrijfsmatig houden van dieren anders dan melkvee en bijbehorend vrouwelijk jongvee.
d. Het gebruik van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning als zelfstandige woning.
e. Het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning voor bewoning, al dan niet als afhankelijke woonruimte.
f. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van kamperen.
g. Ondersteunende horeca bij informatieve en/of educatieve activiteiten.
h. Het gebruik van gebouwen ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders.
i. Het gebruik van gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van opslag.
j. Het gebruik van gronden binnen het bouwvlak voor agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan agrarisch grondgebruik, indien binnen het bouwvlak sprake is van wonen als bedoeld in 3.4.3.
k. Het aanleggen van verhardingen buiten het bouwvlak anders dan ten behoeve van:
    1. veepaden;
    2. toegangspaden tot gebouwen;
    3. in- en uitritten.

3.4.2 Gebruiksregels voor de melkveehouderij

Voor de melkveehouderij gelden de volgende regels:
a. Het bedrijfsmatig houden van dieren anders dan melkvee en bijbehorend vrouwelijk jongvee is niet toegestaan.
b. Binnen gebouwen mogen dieren - al dan niet in hokken - alleen op de grond gehouden worden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn.
c. Een gebruikswijziging van gebouwen die niet in gebruik zijn als dierenverblijf, gericht op het in gebruik nemen van deze gebouwen als dierenverblijf, is niet toegestaan.
d. Een gebruikswijziging van gebouwen die niet in gebruik zijn als dierenverblijf voor het houden van geiten, gericht op het in gebruik nemen van deze gebouwen als dierenverblijf voor het houden van geiten, is niet toegestaan.
e. Mestbewerking van ter plaatse geproduceerde mest is toegestaan als onderdeel van de bedrijfsvoering van de melkveehouderij. Mestbewerking van elders geproduceerde mest is niet toegestaan.

3.4.3 Gebruik ten behoeve van wonen

Behalve ten behoeve van agrarisch gebruik, is gebruik van de bedrijfswoning, de overige bouwwerken en de bijbehorende gronden ten behoeve van wonen toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
a. Het gebruik ten behoeve van wonen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het bouwvlak.
b. Het gebruik ten behoeve van wonen mag uitsluitend plaatsvinden door de hoofdbewoner(s).
c. Het gebruik ten behoeve van wonen mag uitsluitend plaatsvinden indien binnen het bouwvlak geen agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan agrarisch grondgebruik, plaatsvinden.
d. Uitsluitend de bestaande bedrijfswoning mag gebruikt worden als woning, waarbij dit gebouw wordt aangemerkt als belangrijkste hoofdgebouw.
e. Behalve ten behoeve van agrarisch gebruik, mogen de overige bouwwerken uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van huishoudelijk gebruik verband houdend met wonen, waarbij de oppervlakte ten behoeve van dit gebruik niet meer mag bedragen dan 200 m^2.

3.4.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – voorwaarde landschappelijke inpassing’ mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een grondgebonden teeltbedrijf en melkveehouderij, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels.

3.4.5 Voorwaardelijke verplichting sloop

Het in gebruik nemen en houden van nieuwe bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nieuwe bedrijfsgebouwen' is uitsluitend toegestaan indien de bedrijfsbebouwing, inclusief fundering en mestopslag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - te slopen bedrijfsgebouwen' binnen 4 maanden na de ingebruikname van de nieuwe bedrijfsgebouwen is gesloopt en alle restanten en sloopafval zijn verwijderd.

3.4.6 Aan-huis-gebonden-beroep

Het gebruik van een bedrijfswoning en/of een bijgebouw bij de bedrijfswoning ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:

a. Het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dat behouden en is naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming.
b. Uitsluitend toegestaan zijn aan-huis-gebonden-beroepen die zijn opgenomen op de Lijst van aan-huis-gebonden-beroepen zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels. Indien in de lijst nadere voorwaarden zijn gesteld voor specifieke aan-huis-gebonden-beroepen, zijn deze aan-huis-gebonden-beroepen uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de nadere voorwaarden.
c. De vloeroppervlakte die wordt gebruikt voor een aan-huis-gebonden-beroep bedraagt maximaal 50 m^2.
d. Het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is en dat er ter plaatse geen personeel werkzaam is.
e. Het betreft niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
f. Er vindt geen uitoefening van detailhandel plaats, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.
g. Buitenopslag ten dienste van het aan-huis-gebonden-beroep is niet toegestaan.

3.4.7 Bed & breakfast

Het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van bed & breakfast is toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:

a. De exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
b. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
c. Per woning is sprake van maximaal 2 bed & breakfast kamers en maximaal 4 slaapplaatsen.
d. De vloeroppervlakte aan logeereenheden en zelfstandige sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 50 m².
e. Parkeren geschiedt op eigen terrein.

3.4.8 Verbrede landbouw

De volgende vormen van verbrede landbouw zijn als ondergeschikt, niet-zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering toegestaan binnen het bouwvlak van agrarische bedrijven:

a. Bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van eigen agrarische producten geteeld op of in de directe omgeving van het bedrijf.
b. Kleinschalige ambachtelijke verwerking van eigen agrarische producten, waarvan de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m².
c. Huisverkoop, waarvan de totale verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m².
d. Informatieve en/of educatieve activiteiten.

3.4.9 Tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen

Het gebruik van de gronden voor tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen voor zover deze geen bouwwerken zijn, is toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:

a. De hoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
b. De plaatsing van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen vindt maximaal 6 maanden per kalenderjaar plaats.

3.4.10 Aanleggen van verhardingen

Het aanleggen van verhardingen, met uitzondering van het aanleggen van verhardingen voor veepaden, toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten, is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voeder- en watervoorzieningen'.

3.4.11 Aanleggen van aarden wallen ten behoeve van voeder- en watervoorzieningen

a. Het aanleggen van aarden wallen ten behoeve van voeder- en watervoorzieningen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voeder- en watervoorzieningen'.

b. De hoogte van aarden wallen ten behoeve van voeder- en watervoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken ten behoeve van ingebruikname gebouwen als dierenverblijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.2 onder c ten behoeve van het in gebruik nemen van gebouwen als dierenverblijf voor de melkveehouderij, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De ingebruikname van gebouwen als dierenverblijf is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
b. Het in gebruik nemen van bebouwing als dierenverblijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - dierenverblijven, mest- en voederopslag' is niet toegestaan.
c. De ingebruikname van gebouwen als dierenverblijf dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen.
d. De ingebruikname van gebouwen als dierenverblijf voor het houden van geiten is niet toegestaan.
e. De ingebruikname van gebouwen als dierenverblijf is uitsluitend toegestaan indien:
    1. maatregelen worden getroffen en in stand worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij; er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels zorgvuldige veehouderij, zoals die regels luiden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;
    2. de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving inpasbaar is in de omgeving;
    3. is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
    4. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.

3.5.2 Afwijken ten behoeve van het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 voor het als ondergeschikte functie bij een volwaardig agrarisch bedrijf bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten dient plaats te vinden binnen de toegestane totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen niet zijnde kassen. Hierbij wordt de oppervlakte van de (gezamenlijke) ruimte(n) voor het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van de eigen agrarische producten geteeld op of in de directe omgeving van het bedrijf en niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten afgestemd op de bedrijfsvoering.
b. De niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten moeten dezelfde teelt betreffen als de eigen agrarische producten geteeld op of in de directe omgeving van het bedrijf en mogen het aandeel daarvan niet overtreffen.
c. Voor het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten dient gebruik te worden gemaakt van dezelfde machines als voor het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van de eigen agrarische producten geteeld op of in de directe omgeving van het bedrijf.
d. De agrarische functie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven.
e. De activiteit mag niet leiden tot een zelfstandige bedrijfsactiviteit.

f. Om te bepalen of wordt voldaan aan het voorgaande, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen.
g. Zodra de agrarische hoofdfunctie ter plaatse wordt gestaakt, dient ook het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten te worden beëindigd.
h. De afwijking mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben en de infrastructuur van en naar het bedrijf moet geschikt zijn om de extra verkeersbewegingen te verwerken.
i. De afwijking dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
j. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.5.3 Afwijken ten behoeve van nevenfuncties en/of verbrede landbouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 en 3.4.8 voor het gebruik van gronden en/of bebouwing ten behoeve van nevenfuncties en/of verbrede landbouw bij een agrarisch bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. Nevenfuncties en/of vormen van verbrede landbouw bij agrarische bedrijven zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak, tenzij het vormen van verbrede landbouw betreft die buiten het bouwvlak kunnen worden uitgeoefend en daar passend zijn, zoals boerengolf.
b. Nevenfuncties dienen binnen de bestaande bebouwing te worden gesitueerd, tenzij in de tabel in bijlage 3 is aangegeven dat nieuwbouw is toegestaan. In dat geval mag nieuw worden gebouwd ten dienste van de nevenfunctie.
c. De agrarische functie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven en de nevenfunctie/vorm van verbrede landbouw moet in relatie tot het agrarisch bedrijf staan als een ondergeschikt, niet-zelfstandig onderdeel van de bedrijfsactiviteiten. In geval van statische binnenopslag dient er sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf.
d. De nevenfuncties en/of vormen van verbrede landbouw die kunnen worden toegestaan en de gebieden waar deze wel of niet zijn toegestaan, zijn opgenomen in de tabel in bijlage 3.
e. De oppervlakte aan nevenfuncties en/of verbrede landbouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven in de tabel in bijlage 3. Bij cumulatie van meerdere vormen van nevenfuncties mag de totale omvang aan nevenfuncties niet meer bedragen dan 400 m², waarbij alleen ten behoeve van statische binnenopslag maximaal 600 m² statische binnenopslag aan de toegestane 400 m² mag worden toegevoegd.
f. Buitenopslag ten behoeve van nevenfuncties en/of verbrede landbouw is niet toegestaan.
g. De nevenfunctie en/of verbrede landbouw dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
h. De nevenfunctie en/of verbrede landbouw mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
i. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.5.4 Afwijken ten behoeve van kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder f ten behoeve van kleinschalig kamperen bij een agrarisch bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. De omvang mag maximaal 25 toeristische standplaatsen bedragen.
b. In beginsel dienen de standplaatsen binnen het bouwvlak te worden gesitueerd, dan wel in een zone van maximaal 50 m aansluitend aan het bouwvlak. Indien de standplaatsen buiten het bouwvlak worden gesitueerd, dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.
c. Sanitaire en/of slechtweervoorzieningen zijn toegestaan in bestaande bebouwing tot een maximum van 250 m², waarvan maximaal 100 m² ondersteunende horeca.
d. Kleinschalig kamperen is enkel toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober.
e. De agrarische functie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven.

3.5.5 Afwijken ten behoeve van ondersteunende horeca bij informatieve en/of educatieve activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder g voor het gebruik van gronden en/of bebouwing ten behoeve van ondersteunende horeca bij informatieve en/of educatieve activiteiten bij een agrarisch bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
b. De agrarische functie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven.

3.5.6 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder e en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De afwijking is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg.
b. Er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is.
c. De zorgbehoefte is aangetoond door een door het bevoegd gezag aangewezen deskundige.
d. De oppervlakte voor afhankelijke woonruimte mag niet meer bedragen dan 100 m^2.
e. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient het gebruik te worden beëindigd.
f. Het gebruik als afhankelijke woonruimte mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische en andere bedrijven.
g. De afwijking dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

3.5.7 Afwijken ten behoeve van bed & breakfast in een vrijstaand bijgebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.7 en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw bij de bedrijfswoning gebruikt wordt als bed & breakfast, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
b. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
c. Per woning is in totaal sprake van maximaal 2 bed & breakfast kamers en maximaal 4 slaapplaatsen, inclusief kamers/slaapplaatsen in het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen.
d. De totale vloeroppervlakte aan logeereenheden en zelfstandige sanitaire voorzieningen in het hoofdgebouw, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m^2.
e. Parkeren geschiedt op eigen terrein.
f. Het gebruik als bed & breakfast mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische en andere bedrijven.
g. De afwijking dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

3.5.8 Afwijken ten behoeve van huisvesting seizoenarbeiders in bestaande woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder h ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders in een bestaande woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De huisvesting vindt plaats in een bestaande woning, waarbij de gebruiksoppervlakte niet minder bedraagt dan 12 m^2 per seizoenarbeider.
b. Er mogen niet meer dan 6 seizoenarbeiders per woning gehuisvest worden.
c. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden.
d. De huisvesting voldoet aan de normenset van de Stichting Normering Flexwonen of aan de normenset van het Agrarisch Keurmerk Flexwonen, zoals die normensets luiden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag, of heeft ten minste een daarmee vergelijkbare kwaliteit.

3.5.9 Afwijken ten behoeve van huisvesting seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen, woonunits of stacaravans

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder h ten behoeve van:

a. De huisvesting van seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in 3.3.7.
b. De huisvesting van seizoenarbeiders in woonunits of stacaravans, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in 3.3.8.

3.5.10 Afwijken ten behoeve van verharding buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 onder a, 3.4.1 onder k en 3.4.10 ten behoeve van de aanleg van verharding buiten het bouwvlak in de vorm van (rij)paden ten

behoeve van de afvoer van kwetsbare producten van grondgebonden teeltbedrijven of paden ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Afwijken voor de aanleg van (rij)paden ten behoeve van een grondgebonden teeltbedrijf is uitsluitend toegestaan indien de (rij)paden noodzakelijk zijn voor een zorgvuldige afvoer van kwetsbare producten, zoals zacht fruit of bloemen.
b. Deze afwijkingsbevoegdheid mag niet worden gebruikt voor het aanleggen van verhardingen in de vorm van teeltondersteunende voorzieningen, waaronder containervelden.
c. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijzigen ten behoeve van vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De vormverandering dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen. Vormverandering kan tevens worden toegestaan voor nevenfuncties en vormen van verbrede landbouw waarvoor in de tabel in bijlage 3 is aangegeven dat vormverandering en vergroting van het bouwvlak is toegestaan.
b. De totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot.
c. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
d. Vormverandering is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:
    1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
    2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
    3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
    4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
e. Vormverandering van het bouwvlak van de melkveehouderij, die tot doel heeft om de bouw van dierenverblijven mogelijk te maken, is uitsluitend toegestaan indien:
    1. maatregelen worden getroffen en in stand worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij; er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels zorgvuldige veehouderij, zoals die regels luiden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het wijzigingsplan;
    2. de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving inpasbaar is in de omgeving;
    3. is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
    4. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.
f. Indien de vormverandering leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap, dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Deze inspanning telt mee voor de invulling van het bepaalde onder g.
g. Indien de vormverandering leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap, gaat de wijziging gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan. Indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.

3.6.2 Wijzigen ten behoeve van vergroting bouwvlak van een grondgebonden teeltbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak van een grondgebonden teeltbedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 2 ha voor een grondgebonden teeltbedrijf.
b. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen. Vergroting kan tevens worden toegestaan voor nevenfuncties en vormen van verbrede landbouw waarvoor in de tabel in bijlage 3 is aangegeven dat vormverandering en vergroting van het bouwvlak is toegestaan.
c. De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
d. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
e. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Deze inspanning telt mee voor de invulling van het bepaalde onder f.
f. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan. Indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.

3.6.3 Wijzigen ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen’ te wijzigen en/of toe te voegen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Het is niet mogelijk de permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, binnen het bestaande bouwvlak en/of de bestaande aanduiding te realiseren.
b. De situering dient plaats te vinden aansluitend aan het bouwvlak en/of de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen'. Indien tussen het nieuwe aanduidingsvlak en het bouwvlak of het reeds aanwezige aanduidingsvlak een sloot, een onverharde weg en/of een houtsingel ligt, wordt dit ook als aansluitend beschouwd.
c. De oppervlakte van de aanduiding of aanduidingen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan 8 ha.
d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
e. De wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen.
f. Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Deze inspanning telt mee voor de invulling van het bepaalde onder g.
g. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan. Indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.

3.6.4 Wijzigen ten behoeve van voeder- en watervoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - voeder- en watervoorzieningen’ te wijzigen en/of toe te voegen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Het is niet mogelijk de voeder- en watervoorzieningen binnen het bestaande bouwvlak en/of de bestaande aanduiding te realiseren.

b. Een wijziging ten behoeve van de toevoeging van voedervoorzieningen mag uitsluitend worden aangewend voor de grondgebonden melkveehouderij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - melkveehouderij'.
c. Een wijziging ten behoeve van de toevoeging van watervoorzieningen mag uitsluitend worden aangewend voor fruitteeltbedrijven, vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven.
d. De situering dient plaats te vinden aansluitend aan het bouwvlak en/of de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voeder- en watervoorzieningen'.
e. De oppervlakte van de aanduiding of aanduidingen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan 5.000 m².
f. De (bouw)hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
g. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Deze inspanning telt mee voor de invulling van het bepaalde onder h.
h. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan. Indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.

3.6.5 Wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - melkveehouderij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de aangegeven aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - melkveehouderij’ wordt verwijderd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. De betreffende bedrijfsvoering is beëindigd en is omgeschakeld naar een grondgebonden teeltbedrijf.
b. Het bouwvlak dient te worden afgestemd op de voorgenomen agrarische bedrijfsvoering, waarbij de resterende omvang maximaal 1,5 ha mag bedragen.

3.6.6 Wijzigen naar 'Wonen' en 'Tuin'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ of ‘Wonen’ en ‘Tuin’, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet te verwachten.
b. Er mag geen sprake zijn van een verslechtering van het woon- en leefklimaat.
c. De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische en andere bedrijven mogen niet worden beperkt.
d. Het bouwvlak wordt verwijderd en de nieuwe bestemming ‘Wonen’ of ‘Wonen’ en ‘Tuin’ bevat de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuin, erf en verhardingen.
e. Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt afgestemd op de nieuwe situatie, met dien verstande dat:
    1. indien het bestemmingsvlak 'Wonen' groter is dan 1.500 m^2, er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing;
    2. indien het bestemmingsvlak 'Wonen' groter is dan 5.000 m^2, er tevens dient te worden voorzien in een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan; indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.
f. Overtollige (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten worden gesloopt, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. De sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is niet toegestaan.
    2. De oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 200 m^2.
    3. Indien meer dan 200 m^2 aan (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, kan de sloop van deze bebouwing worden ingezet voor het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen als genoemd onder 2 en/of voor het vergroten van de inhoud van het hoofdgebouw.
    4. Indien de sloop wordt ingezet voor het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

I. als op het perceel in de bestaande situatie minder dan 400 m^2 aan bestaande, legaal opgerichte, (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, geldt de bestaande oppervlakte van deze gebouwen en overkappingen als maximale oppervlakte die kan worden toegestaan;
II. als op het perceel 400 m^2 of meer aan bestaande, legaal opgerichte (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, bedraagt de maximale oppervlakte die kan worden toegestaan 400 m^2;
III. indien bij toepassing van het bepaalde onder II sprake zou zijn van een situatie waarbij in redelijkheid niet kan worden verlangd dat een bestaand gebouw gedeeltelijk wordt gesloopt, of de gedeeltelijke sloop van dat gebouw zou tot een onaanvaardbare ruimtelijke situatie leiden, bedraagt de maximale oppervlakte die kan worden toegestaan 500 m^2;
IV. de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag ofwel behouden blijven ofwel nieuw gebouwd worden.

5. Indien de sloop (tevens) wordt ingezet voor het vergroten van de inhoud van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
I. voor iedere 100 m^2 te slopen bebouwing mag de inhoud van het hoofdgebouw worden vergroot met 50 m^3 tot een maximale inhoud van 850 m^3;
II. indien (een deel van de) te slopen bebouwing wordt ingezet voor vergroting van het hoofdgebouw, wordt de maximale oppervlakte voor bijgebouwen en overkappingen die kan worden toegestaan op grond van het bepaalde onder 4, teruggebracht met 5 m^2 voor iedere 10 m^3 waarmee het hoofdgebouw wordt vergroot.
6. Indien de bestaande oppervlakte aan cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen meer bedraagt dan kan worden toegestaan op grond van het bepaalde onder 4, geldt deze bestaande oppervlakte als maximum.
7. Alle overtollige bebouwing moet worden gesloopt, zodat de totale hoeveelheid bebouwing wordt teruggebracht tot hetgeen op grond van het bepaalde onder 4, 5 en/of 6 is toegelaten.

g. Indien meer dan 200 m^2 aan bijgebouwen en overkappingen wordt toegestaan, dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.
h. Indien meer dan 400 m^2 aan bijgebouwen en overkappingen wordt toegestaan, dient tevens te worden voorzien in een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan; indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.
i. In de bestemming ‘Wonen’ kan statische binnenopslag worden toegestaan, mits de opslag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft en met dien verstande dat detailhandel en opslag ten behoeve van een bedrijf niet zijn toegestaan.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. grondgebonden teeltbedrijven;
b. agrarisch natuur- en/of landschapsbeheer;
c. extensief recreatief medegebruik;
d. behoud, versterking en/of ontwikkeling van de natuurwaarden en landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' waarbij het bepaalde in 19 van toepassing is;

alsmede voor bijbehorende:
e. veepaden;
f. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
g. groenvoorzieningen en/of kleinschalige landschapselementen;
h. duikers, dammen en overkluizingen;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op en in deze gronden mag uitsluitend ten dienste van en noodzakelijk voor de in 4.1 bedoelde bestemmingsomschrijving worden gebouwd, waarbij uitsluitend het bepaalde in 4.2.1 en 4.2.2 gebouwd mag worden ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf en voorts voldaan moet worden aan de volgende regels:

4.2.1 Teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:
a. De bouwhoogte van tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, buiten het bouwvlak geldt de volgende regel:
a. Er mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen met een open constructie worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken bouwregels bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder a :
a. Voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een open constructie met een bouwhoogte van maximaal 2 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Naast het bepaalde in artikel 18 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan:
a. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van kamperen.
b. Ondersteunende horeca bij informatieve en/of educatieve activiteiten.

c. Het gebruik van gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van opslag.
d. Het aanleggen van verhardingen buiten het bouwvlak anders dan ten behoeve van:
    1. veepaden;
    2. toegangspaden tot gebouwen;
    3. in- en uitritten.

4.4.2 Tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen

Het gebruik van de gronden voor tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen voor zover deze geen bouwwerken zijn, is toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
a. de hoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
b. de plaatsing van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen vindt maximaal 6 maanden per kalenderjaar plaats.

4.4.3 Aanleggen van verhardingen

Het aanleggen van verhardingen, met uitzondering van het aanleggen van verhardingen voor veepaden, toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten, is niet toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken ten behoeve van verharding buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 onder d en 4.4.3 ten behoeve van de aanleg van verharding buiten het bouwvlak in de vorm van (rij)paden ten behoeve van de afvoer van kwetsbare producten van grondgebonden teeltbedrijven of paden ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. Afwijken voor de aanleg van (rij)paden ten behoeve van een grondgebonden teeltbedrijf is uitsluitend toegestaan indien de (rij)paden noodzakelijk zijn voor een zorgvuldige afvoer van kwetsbare producten, zoals zacht fruit of bloemen.
b. Deze afwijkingsbevoegdheid mag niet worden gebruikt voor het aanleggen van verhardingen in de vorm van teeltondersteunende voorzieningen, waaronder containervelden.
c. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. plantsoen, bermen en overige openbare groenvoorzieningen;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. fiets- en voetpaden en overige openbare verhardingen;

alsmede voor bijbehorende:
d. geluidwerende voorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;
g. straatmeubilair;
h. kunstobjecten;
i. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

5.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het openbaar nut (nutsvoorzieningen) worden gebouwd;
b. de oppervlakte per nutsgebouw of overkapping bedraagt maximaal 30,00 m²;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,00 m.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt maximaal 15,00 m;
b. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt maximaal 3,00 m;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1,00 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 6,00 m.

5.3 Nadere eisen

a. Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de voorgaande regels bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van de bouwwerken.
b. De regel in sub a mag slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van bouwwerken in verband met calamiteiten alsmede de verkeersveiligheid.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder:
a. lid 5.2.1, voor de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen tot een hoogte van maximaal 5,00 m;
b. lid 5.2.2, voor de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2,00 m.

Artikel 6 Groen - Houtsingel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Houtsingel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. houtwallen, houtopstanden en bosschages;
b. behoud, versterking en/of ontwikkeling van de in lid a genoemde natuur- en landschapswaarden;

alsmede voor bijbehorende:
c. duikers, dammen en overkluizingen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op en in deze gronden mag niet worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een open constructie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarde:
a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

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

6.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
a. Het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden alsmede het verwijderen van kleine natuurelementen zoals poelen, moerasjes en verwilderde terreintjes.
b. Het verlagen, vergraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem waarbij het gaat om ingrepen die grond verzetten met hoogteverschillen van meer dan 0,40 m.
c. Het aanbrengen of verbreden van onverharde paden.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:
a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
b. Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

6.4.3 Toelaatbaarheid

De in 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend voor werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden die de natuur- en landschapswaarden niet in onevenredige mate aantasten, dan wel de mogelijkheden voor behoud, versterking en/of herstel van die waarden niet in onevenredige mate verkleinen. Alvorens te beslissen wint het bevoegd gezag advies in bij een deskundige op het gebied van natuur- en landschapswaarden.

Artikel 7 Tuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen;

alsmede voor bijbehorende:
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

7.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

7.2.1 Algemeen

Op en in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

7.2.2 Aan- en uitbouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:
a. bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen worden opgericht in de vorm van erkers, tochtportalen of entreepartijen;
b. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 6 m²;
c. de bouwhoogte is maximaal 0,30 m boven de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
b. de bouwhoogte van overig tuinmeubilair, pergola's, etc. mag niet meer bedragen dan 4 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.1 van dit artikel, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden gelegen vóór de gevellijn van het hoofdgebouw (een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping niet meegrekend) ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen. De gronden gelegen naast het hoofdgebouw worden niet meegerekend.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen, straten, paden en fietspaden;
b. openbare parkeervoorzieningen;
c. geluidwerende voorzieningen;

alsmede voor bijbehorende:
d. bruggen en viaducten;
e. taluds en oevers;
f. straatmeubilair;
g. kunstobjecten, gedenktekens en religieuze objecten;
h. nutsvoorzieningen;
i. bermen, plantsoenen en andere groenvoorzieningen;
j. duikers, dammen en overkluizingen;
k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
l. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

8.2 Bouwregels

Op en in deze gronden mag uitsluitend ten dienste van en noodzakelijk voor deze bestemming worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

8.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het openbaar nut (nutsvoorzieningen) worden gebouwd;
b. de oppervlakte per nutsgebouw of overkapping bedraagt maximaal 30 m²;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt maximaal 15 m;
b. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt maximaal 3 m;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 6,00 m.

8.3 Nadere eisen

a. Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de voorgaande regels bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van gebouwen en andere bouwwerken.
b. De regel in sub a. mag slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten alsmede de verkeersveiligheid.

Artikel 9 Verkeer - Verblijf

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen, woonstraten;
b. fiets- en voetpaden;
c. openbare parkeervoorzieningen;
d. evenementen;
e. openbare groenvoorzieningen;

alsmede voor bijbehorende:
f. speelvoorzieningen;
g. bruggen en viaducten;
h. taluds en oevers;
i. straatmeubilair;
j. kunstobjecten;
k. nutsvoorzieningen;
l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
m. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

9.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

9.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het openbaar nut (nutsvoorzieningen) worden gebouwd;
b. de oppervlakte per nutsgebouw of overkapping bedraagt maximaal 30 m²;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt maximaal 15 m;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 6 m.

9.3 Nadere eisen

a. Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de voorgaande regels bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van gebouwen en andere bouwwerken.
b. De regel in sub a mag slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten alsmede de verkeersveiligheid.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder:
a. lid 9.2.1, voor de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen tot een hoogte van maximaal 5 m;
b. lid 9.2.2, voor de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2 m.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. waterpartijen;
b. (primaire) waterlopen zoals sloten, watergangen en singels;
c. behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige natuurwaarden;
d. behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige cultuurhistorische waarden;
e. schouwstroken;
f. taluds en oevers;
g. bruggen;

alsmede voor bijbehorende
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen en kunstobjecten;
j. duikers, dammen en overkluizingen;
k. overige waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op en in deze gronden mag uitsluitend ten dienste van en noodzakelijk voor deze bestemming worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

10.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op en in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:
a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijken bouwwerken geen gebouwen en overkappingen zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.2 onder a:
a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 4 m.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

10.4.1 Wijzigen naar 'Agrarisch' en / of 'Agrarisch met waarden'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden' met bijbehorende aanduidingen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
b. De wijziging leidt niet tot negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.
c. Het betrokken waterschapsbestuur is hieromtrent gehoord.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woningen met aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

alsmede voor bijbehorende:
b. tuinen, en bijbehorende verhardingen;
c. aan-huis-gebonden beroep;
d. parkeren;
e. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

11.2 Bouwregels

Op en in deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de in 11.1 bedoelde bestemmingsomschrijving worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijstaande woning' is een vrijstaande woning toegestaan.
b. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
c. Het aantal woningen per bouwvlak bedraagt maximaal 1;
d. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 m;
e. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
g. De woningen dienen te worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling minimaal 12° en maximaal 50° bedraagt.

11.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen, gelden de volgende regels:
a. bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak dan wel op de gronden met de aanduiding 'erf' toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bijgebouwen' zijn geen bijgebouwen en overkappingen toegestaan;
b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt 50 m², met dien verstande dat maximaal 50% van de gronden met de aanduiding 'erf' mag worden bebouwd;
c. in afwijking van het bepaalde onder b. mogen de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan aanwezige bijgebouwen en overkappingen (voormalige agrarische bedrijfsgebouwen), waarvan de maximaal toelaatbare oppervlakte wordt overschreden, worden gehandhaafd en herbouwd op dezelfde locatie;
d. in afwijking van het bepaalde onder b. mag bij elke woning een plantenkas met een maximale grondoppervlak van 40 m² worden gebouwd met dien verstande dat dat maximaal 50 % van de gronden met de aanduiding 'erf' mag worden bebouwd;
e. de maximale goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt 3 m;
f. de maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3,25 m;
g. de maximale dakhelling bedraagt 45°;
h. de minimale afstand tot de zijdelings perceelgrens voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt bij vrijstaande woningen 3 m aan beide zijden.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 m.

b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijken bijgebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.2 voor:
a. het bouwen van bijgebouwen en overkappingen tot een gezamenlijk oppervlak van maximaal 100 m² bij een bouwperceel van ten minste 1.000 m² en met dien verstande dat maximaal 50% van de gronden met de aanduiding 'erf' mag worden bebouwd;
b. het bouwen van een plantenkas met oppervlak van maximaal 120 m² bij een bouwperceel van ten minste 5.000 m² en met dien verstande dat maximaal 50 % van de gronden met de aanduiding 'erf' mag worden bebouwd.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Strijdig gebruik

Naast het bepaalde in artikel 18 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan:
a. het gebruik van bijgebouwen en overkappingen als zelfstandige woning;
b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, al dan niet als afhankelijke woonruimte.

11.4.2 Aan-huis-gebonden-beroep

Het gebruik van het hoofdgebouw en/of een bijgebouw ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
a. Het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dat behouden en is naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming.
b. Uitsluitend toegestaan zijn aan-huis-gebonden-beroepen die zijn opgenomen op de Lijst van aan-huis-gebonden-beroepen zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels. Indien in de lijst nadere voorwaarden zijn gesteld voor specifieke aan-huis-gebonden-beroepen, zijn deze aan-huis-gebonden-beroepen uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de nadere voorwaarden.
c. De vloeroppervlakte die wordt gebruikt voor een aan-huis-gebonden-beroep bedraagt maximaal 50 m².
d. Het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is en dat er ter plaatse geen personeel werkzaam is.
e. Het betreft niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
f. Er vindt geen uitoefening van detailhandel plaats, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.
g. Buitenopslag ten dienste van het aan-huis-gebonden-beroep is niet toegestaan.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

11.5.1 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.4.1 onder b en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is in het kader van mantelzorg;
b. er sprake is van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
d. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken;
e. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient het vrijstaande bijgebouw weer in gebruik genomen te worden conform de bestemming.

Artikel 12 Wonen - Aaneengesloten

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Aaneengesloten' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. aaneengesloten woningen;

alsmede voor bijbehorende:
b. tuinen, en bijbehorende verhardingen;
c. aan-huis-gebonden beroep;
d. parkeren;
e. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

12.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

12.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaarde bouwen gebouwen' wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen uitsluitend verleend indien bij het agrarisch bedrijf aan de Donkerstraat 29:
a. het houden van vee anders dan melkrundvee (met bijbehorend vrouwelijk jongvee) is beëindigd én tevens
b. de agrarische bedrijfsvoering aan de Donkerstraat 29 zodanig is aangepast dat zich binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – dierenverblijven, mest- en voederopslag' en 'specifieke vorm van agrarisch - te slopen bedrijfsgebouwen' geen stalgebouwen/dierenverblijven en mest- en voederopslag meer bevinden.

12.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:
a. een woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogten ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen niet worden overschreden;
c. de breedte van een woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 4,80 m.

12.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een afstand minder dan 3 m van de zijdelingse bouwperceelsgrens dienen minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
b. binnen het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de goothoogte maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedraagt. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van de woning;
c. buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de gezamenlijke oppervlakte mag per bouwperceel maximaal 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bedragen, met een maximum van 50 m²;
    2. de goot- en bouwhoogten van een aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
    3. de goot- en bouwhoogten van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedragen respectievelijk maximaal 3,25 m en 5,50 m.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken geen gebouwen en overkappingen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Aan-huis-gebonden beroep

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 van dit artikel, voor de bouw van een praktijkruimte, aanvullend op de reeds toegestane oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, voor een aan-huis-gebonden-beroep waarbij de volgende regels gelden:
a. de oppervlakte van de praktijkruimte bedraagt maximaal 50 m²;
b. de overige bouwregels voor aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in lid 12.2 van dit artikel zijn van toepassing;
c. bij de toepassing van dit artikel dient lid 12.4 van dit artikel in acht te worden genomen.

12.3.2 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van lid 12.2 van dit artikel, en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is in het kader van mantelzorg;
b. er sprake is van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
d. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken;
e. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient het vrijstaande bijgebouw weer in gebruik genomen te worden conform de bestemming.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Strijdig gebruik

Naast het bepaalde in artikel 18 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan:
a. het gebruik van aan- of uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning;
b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, al dan niet als afhankelijke woonruimte.

12.4.2 Aan-huis-gebonden-beroep

Het gebruik van het hoofdgebouw en/of een bijgebouw ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
a. Het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dat behouden en is naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming.
b. Uitsluitend toegestaan zijn aan-huis-gebonden-beroepen die zijn opgenomen op de Lijst van aan-huis-gebonden-beroepen zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels. Indien in de lijst nadere voorwaarden zijn gesteld voor specifieke aan-huis-gebonden-beroepen, zijn deze aan-huis-gebonden-beroepen uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de nadere voorwaarden.
c. De vloeroppervlakte die wordt gebruikt voor een aan-huis-gebonden-beroep bedraagt maximaal 50 m².
d. Het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is en dat er ter plaatse geen personeel werkzaam is.
e. Het betreft niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
f. Er vindt geen uitoefening van detailhandel plaats, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

g. Buitenopslag ten dienste van het aan-huis-gebonden-beroep is niet toegestaan.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

12.5.1 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.4.1 onder b en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is in het kader van mantelzorg;
b. er sprake is van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
d. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken;
e. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient het vrijstaande bijgebouw weer in gebruik genomen te worden conform de bestemming.

Artikel 13 Wonen - Twee-aaneen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Twee-aaneen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. twee-aaneen woningen;

alsmede voor bijbehorende:
b. tuinen, en bijbehorende verhardingen;
c. aan-huis-gebonden beroep;
d. parkeren;
e. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

13.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

13.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaarde bouwen gebouwen' wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen uitsluitend verleend indien bij het agrarisch bedrijf aan de Donkerstraat 29:
a. het houden van vee anders dan melkrundvee (met bijbehorend vrouwelijk jongvee) is beëindigd én tevens
b. de agrarische bedrijfsvoering aan de Donkerstraat 29 zodanig is aangepast dat zich binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – dierenverblijven, mest- en voederopslag' en 'specifieke vorm van agrarisch - te slopen bedrijfsgebouwen' geen stalgebouwen/dierenverblijven en mest- en voederopslag meer bevinden.

13.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:
a. een woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de afstand tussen de woning en de zijdelingse bouwperceelsgrenzen (een aan- of uitbouw en/of een aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt aan één zijde minimaal 3,00 m;
c. de goot- en bouwhoogten ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen niet worden overschreden;
d. de breedte van een woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 5,40 m.

13.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een afstand minder dan 3 m van de zijdelingse bouwperceelsgrens dienen minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
b. binnen het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de goothoogte maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedraagt. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van de woning;
c. buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de gezamenlijke oppervlakte mag per bouwperceel maximaal 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bedragen, met een maximum van 50 m²;
    2. de goot- en bouwhoogten van een aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning;

3. de goot- en bouwhoogten van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedragen respectievelijk maximaal 3,25 m en 5,50 m.

13.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken geen gebouwen en overkappingen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Aan-huis-gebonden beroep

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 van dit artikel, voor de bouw van een praktijkruimte, aanvullend op de reeds toegestane oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, voor een aan-huis-gebonden-beroep waarbij de volgende regels gelden:
a. de oppervlakte van de praktijkruimte bedraagt maximaal 50 m²;
b. de overige bouwregels voor aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in lid 13.2 van dit artikel zijn van toepassing;
c. bij de toepassing van dit artikel dient lid 13.4 van dit artikel in acht te worden genomen.

13.3.2 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van lid 13.2 van dit artikel, en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is in het kader van mantelzorg;
b. er sprake is van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
d. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken;
e. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient het vrijstaande bijgebouw weer in gebruik genomen te worden conform de bestemming.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Strijdig gebruik

Naast het bepaalde in artikel 18 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan:
a. het gebruik van aan- of uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning;
b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, al dan niet als afhankelijke woonruimte.

13.4.2 Aan-huis-gebonden-beroep

Het gebruik van het hoofdgebouw en/of een bijgebouw ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
a. Het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dat behouden en is naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming.
b. Uitsluitend toegestaan zijn aan-huis-gebonden-beroepen die zijn opgenomen op de Lijst van aan-huis-gebonden-beroepen zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels. Indien in de lijst nadere voorwaarden zijn gesteld voor specifieke aan-huis-gebonden-beroepen, zijn deze aan-huis-gebonden-beroepen uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de nadere voorwaarden.
c. De vloeroppervlakte die wordt gebruikt voor een aan-huis-gebonden-beroep bedraagt maximaal 50 m².
d. Het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is en dat er ter plaatse geen personeel werkzaam is.

e. Het betreft niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
f. Er vindt geen uitoefening van detailhandel plaats, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.
g. Buitenopslag ten dienste van het aan-huis-gebonden-beroep is niet toegestaan.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

13.5.1 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.4.1 onder b en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is in het kader van mantelzorg;
b. er sprake is van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
d. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken;
e. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient het vrijstaande bijgebouw weer in gebruik genomen te worden conform de bestemming.

Artikel 14 Wonen - Vrijstaand

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. vrijstaande woningen of vrijstaand geschakelde woningen;

alsmede voor bijbehorende:
b. tuinen, en bijbehorende verhardingen;
c. aan-huis-gebonden beroep;
d. parkeren;
e. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

14.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

14.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaarde bouwen gebouwen' wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen uitsluitend verleend indien bij het agrarisch bedrijf aan de Donkerstraat 29:
a. het houden van vee anders dan melkrundvee (met bijbehorend vrouwelijk jongvee) is beëindigd én tevens
b. de agrarische bedrijfsvoering aan de Donkerstraat 29 zodanig is aangepast dat zich binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – dierenverblijven, mest- en voederopslag' en 'specifieke vorm van agrarisch - te slopen bedrijfsgebouwen' geen stalgebouwen/dierenverblijven en mest- en voederopslag meer bevinden.

14.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:
a. een woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b de afstand tussen de woning en de zijdelingse bouwperceelsgrenzen (een aan- of uitbouw en/of een aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt aan beide zijden minimaal 3 m;
c. de goot- en bouwhoogten ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen niet worden overschreden;
d. de breedte van een woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 5,40 m.

14.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een afstand minder dan 3 m van de zijdelingse bouwperceelsgrens dienen minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
b. binnen het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de goothoogte maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedraagt. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van de woning;
c. buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de gezamenlijke oppervlakte mag per bouwperceel maximaal 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bedragen, met een maximum van 50 m²;
    2. de goot- en bouwhoogten van een aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning;

3. de goot- en bouwhoogten van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedragen respectievelijk maximaal 3,25 m en 5,50 m.

14.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken geen gebouwen en overkappingen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Afwijken algemene bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2 van dit artikel, voor het bouwen op een afstand van minder dan 3 m vanaf dan wel op de perceelsgrenzen met derden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. het bouwen dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn;
b. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

14.3.2 Aan-huis-gebonden beroep

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 van dit artikel, voor de bouw van een praktijkruimte, aanvullend op de reeds toegestane oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, voor een aan-huis-gebonden-beroep waarbij de volgende regels gelden:
a. de oppervlakte van de praktijkruimte bedraagt maximaal 50 m²;
b. de overige bouwregels voor aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in lid 14.2 van dit artikel zijn van toepassing;
c. bij de toepassing van dit artikel dient lid 14.4 van dit artikel in acht te worden genomen.

14.3.3 Afwijken ten behoeve mantelzorg

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van lid 14.2 van dit artikel, en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is in het kader van mantelzorg;
b. er sprake is van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
d. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken;
e. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient het vrijstaande bijgebouw weer in gebruik genomen te worden conform de bestemming.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Strijdig gebruik

Naast het bepaalde in artikel 18 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan:
a. het gebruik van aan- of uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning;
b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, al dan niet als afhankelijke woonruimte.

14.4.2 Aan-huis-gebonden-beroep

Het gebruik van het hoofdgebouw en/of een bijgebouw ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
a. Het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dat behouden en is naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming.
b. Uitsluitend toegestaan zijn aan-huis-gebonden-beroepen die zijn opgenomen op de Lijst van aan-huis-gebonden-beroepen zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels. Indien in de lijst nadere

voorwaarden zijn gesteld voor specifieke aan-huis-gebonden-beroepen, zijn deze aan-huis-gebonden-beroepen uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de nadere voorwaarden.

c. De vloeroppervlakte die wordt gebruikt voor een aan-huis-gebonden-beroep bedraagt maximaal 50 m².
d. Het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is en dat er ter plaatse geen personeel werkzaam is.
e. Het betreft niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
f. Er vindt geen uitoefening van detailhandel plaats, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.
g. Buitenopslag ten dienste van het aan-huis-gebonden-beroep is niet toegestaan.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

14.5.1 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.4.1 onder b en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is in het kader van mantelzorg;
b. er sprake is van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
d. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken;
e. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient het vrijstaande bijgebouw weer in gebruik genomen te worden conform de bestemming.

Artikel 15 Waterstaat - Attentiezone NNB

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Attentiezone NNB' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden.

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

15.2.1 Verbod

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

a. Het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 0,6 m beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet, dan wel de wet- en/of regelgeving die daarvoor in de plaats treedt.
b. De aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage.
c. Het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen.
d. Het aanbrengen van verhardingen.

15.2.2 Uitzonderingen

Het in 15.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming.
b. Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

15.2.3 Toelaatbaarheid

De in 15.2.1 genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de hydrologische waarden. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in 15.2.1 wint het bevoegd gezag advies in bij het betrokken waterschapsbestuur.

15.3 Wijzigingsbevoegdheid

15.3.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waterstaat - Attentiezone NNB' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Op basis van gewijzigd beleid dan wel anderszins is aangetoond dat de bescherming van het attentiegebied NNB ter plaatse niet meer noodzakelijk is.
b. Het provinciaal bestuur heeft positief tot de gehele of gedeeltelijke verwijdering besloten.
c. Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij het betrokken waterschapsbestuur.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 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 17 Algemene bouwregels

17.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de contouren van legaal opgerichte bovengrondse gebouwen en overkappingen, met dien verstande dat toegangen tot gebouwen, zoals laaddocks, hellingbanen en trappen, ook buiten deze contouren mogen worden gebouwd.
b. De bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 meter onder peil.
c. in aanvulling op a. mogen onoverdekte zwembaden worden opgericht, waarbij de volgende regels gelden:
    1. het onoverdekte zwembad is uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak waar de woning is gelegen;
    2. het zwembad dient te worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning en op een afstand van ten minste 1 m van de perceelsgrenzen met derden;
    3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
    4. per bouwperceel mag maximaal één zwembad worden gebouwd;
    5. de oppervlakte van een zwembad mag niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat per bouwperceel maximaal 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak mag worden bebouwd;
d. bovengenoemde regels zijn niet van toepassing voor het realiseren van ondergrondse bodemenergiesystemen.

17.2 Bestaande maten en andere maten

a. Indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of (gebruiks)oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn krachtens een verleende vergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan meer bedragen dan in deze planregels zijn voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
b. Indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of (gebruiks)oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn krachtens een verleende vergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan minder bedragen dan in deze planregels is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
c. In het geval van heroprichting van gebouwen is het bepaalde in lid a. en lid b. uitsluitend van toepassing indien de heroprichting geschiedt op dezelfde plaats.

17.3 Parkeren

a. Het bouwen van een woning is uitsluitend toegestaan indien bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat binnen het totale plangebied van het bestemmingsplan ruimte beschikbaar is voor de realisatie van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van onderstaande normen:
    1. 1,8 parkeerplaatsen per tussen- of hoekwoning;
    2. 2 parkeerplaatsen per twee-onder-een-kapwoning;
    3. 2,1 parkeerplaatsen per vrijstaande woning;
b. Indien 2 parkeerplaatsen achter elkaar worden aangelegd op eigen terrein wordt dit gerekend als 1,3 parkeerplaats;
c. Indien 2 parkeerplaatsen naast elkaar worden aangelegd op eigen terrein wordt dit gerekend als 1,8 parkeerplaatsen.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

a. Het is verboden de in dit bestemmingsplan begrepen gronden, alsmede gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming.
b. Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor:
    1. seksinrichtingen, escortbedrijf of prostitutie;
    2. evenementen;
    3. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, tenzij behorend bij dan wel onderdeel van de betreffende toegestane bedrijfsvoering;
    4. detailhandel tenzij expliciet toegestaan;
    5. het plaatsen of het geplaatst houden van onderkomens, waaronder begrepen kampeermiddelen, tenzij expliciet toegestaan.

Artikel 19 Algemene aanduidingsregels

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

19.1.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
a. Ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone - groenblauwe mantel’:
    1. Het verwijderen van houtgewas en het vellen of rooien van houtopstanden.
    2. Het verwijderen van kleine natuurelementen zoals poelen, moerasjes en verwilderde terreintjes.

19.1.2 Uitzonderingen

Het in 19.1.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:
a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
b. Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

19.1.3 Toelaatbaarheid

De in 19.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend voor werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden die de betreffende natuur- en landschapswaarden niet in onevenredige mate aantasten, dan wel de mogelijkheden voor behoud, versterking en/of herstel van die waarden niet in onevenredige mate verkleinen. Alvorens te beslissen wint het bevoegd gezag advies in bij een deskundige op het gebied van natuur- en landschapswaarden.

19.2 Overige gebiedsaanduidingen

Voor de overige gebiedsaanduidingen gelden, voor zover in de genoemde artikelen bepaald, de volgende regels:
a. ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone - groenblauwe mantel’ is het bepaalde in artikel 4 en 19.1 van toepassing.

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

20.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit bestemmingsplan en toestaan dat:

a. Geluidwerende voorzieningen worden gebouwd indien deze in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk zijn, mits:
   1. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m.
b. Bestemmingsgrenzen en bouwvlakgrenzen worden overschreden indien dit nodig is in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden op de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie, dan wel nodig is in verband met de juiste inpassing van de gebouwen, waarbij de grenzen met niet meer dan 2 m mogen worden overschreden.
c. De voorgeschreven maatvoeringen met maximaal 10% worden overschreden, met dien verstande dat:
   1. Deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden toegepast voor het vergroten van de inhoud van het hoofdgebouw van (bedrijfs)woningen en de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen.

20.2 Afwijken ten behoeve van paardenbakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit bestemmingsplan voor het toestaan van paardenbakken binnen de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Situering binnen het bouwvlak van de bijbehorende woning is niet mogelijk.
b. De paardenbak grenst direct aan een agrarisch bouwvlak.
c. De afstand tot de meest nabijgelegen woning/bedrijfswoning van derden mag niet minder bedragen dan 25 m.
d. De totale oppervlakte van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m².
e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
f. Lichtmasten zijn niet toegestaan.
g. Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van particulier gebruik.
h. De afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
i. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

20.3 Afwijken ten behoeve van evenementen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit bestemmingsplan voor het toestaan van evenementen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Het evenement duurt maximaal 15 dagen, inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen.
b. Er vindt geen horeca plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement.
c. Er vindt geen detailhandel plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement.
d. Er treden geen onomkeerbare gevolgen voor het landschap op.
e. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
f. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke of natuurwaarden.
g. De belangen van in de nabijheid gelegen functies verzetten zich niet tegen het gebruik van de betreffende bestemming voor het evenement.

Artikel 21 Algemene wijzigingsregels

21.1 Wijzigen ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een betere realisering van aangrenzende bestemming of voor een ruimtelijk of technisch betere plaatsing van bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van maximaal 5,00 m ten opzichte van de bestemmingsgrens toelaatbaar.Deze wijziging is niet van toepassing op de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bijgebouwen'.

21.2 Wijzigen ten behoeve van een andere situering begrenzing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, bestemmingsvlakken, bouwpercelen danwel bouwvlakken indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen aanvragen om omgevingsvergunning nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel danwel bouwvlak niet meer dan 10% wordt gewijzigd en mits niet binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bijgebouwen' wordt gebouwd. Deze wijziging is niet van toepassing op de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden'.

21.3 Wijzigen naar 'Bos', 'Groen', 'Groen - Houtsingel', 'Natuur' en 'Water'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de bestemming van gronden wordt gewijzigd in de bestemming ‘Bos’, ‘Groen‘, ‘Groen - Houtsingel’, ‘Natuur’ en/of ’Water’ ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van bos, ecologische verbindingszones, landschapselementen, landschappelijke inpassing, natuur en/of water, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
b. De wijziging vindt pas plaats nadat de aankoop/overdracht in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden of de realisatie anderszins verzekerd is.

21.4 Wijzigen ten behoeve van verplaatsing houtsingel of watergang

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen indien een bestaande houtsingel of een bestaande watergang moet worden verplaatst ten gevolge van de vormverandering of vergroting van een bouwvlak van een agrarisch bedrijf of ten gevolge van het toekennen of wijzigen van een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen' of 'specifieke vorm van agrarisch - voeder- en watervoorzieningen'.

a. In het geval van verplaatsing van een houtsingel mag het plan worden gewijzigd door de bestemming ‘Agrarisch’ ter plaatse van de nieuwe locatie van de houtsingel te wijzigen in de bestemming ‘Groen - Houtsingel’ onder gelijktijdige wijziging van de bestemming ‘Groen - Houtsingel’ ter plaatse van de bestaande houtsingel in de bestemming ‘Agrarisch’, een en ander met bijbehorende aanduidingen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. De verplaatsing van de houtsingel vindt plaats op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de houtsingel.
    2. De omvang van de houtsingel blijft minimaal gelijk.
    3. De wijziging is aanvaardbaar met het oog op de landschappelijke, cultuurhistorische, natuurlijke, aardkundige en archeologische waarden van de gronden.
    4. De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
b. In het geval van verplaatsing van een watergang mag het plan worden gewijzigd door de bestemming ‘Agrarisch’ ter plaatse van de nieuwe locatie van de watergang te wijzigen in de bestemming ‘Water' onder gelijktijdige wijziging van de bestemming ‘Water’ ter plaatse van de bestaande watergang in de bestemming ‘Agrarisch’ , een en ander met bijbehorende aanduidingen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. De wijziging leidt niet tot negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.
2. Het betrokken waterschapsbestuur is hieromtrent gehoord.
3. De wijziging is aanvaardbaar met het oog op de landschappelijke, cultuurhistorische, natuurlijke, aardkundige en archeologische waarden van de gronden.
4. De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
5. De wijziging mag niet plaatsvinden voor de verplaatsing van een watergang die onderdeel is van het Natuur Netwerk Brabant of is aangeduid als 'zoekgebied ecologische verbindingszone'.

21.5 Wijzigen aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de begrenzing van de aanduiding ‘overige zone - groenblauwe mantel’ wijzigt, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De wijziging leidt tot ten minste een vergelijkbaar of beter resultaat voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken of door een ruimtelijke ontwikkeling is het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de groenblauwe mantel niet langer zinvol.
b. De wijziging mag niet leiden tot verlies van areaal, samenhang en kwaliteit van de aangeduide gebieden met het oog op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
c. Het provinciaal bestuur heeft positief tot de wijziging van de begrenzing besloten.

21.6 Wijzigen naar 'Waterstaat - Attentiezone NNB'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door aan gronden de bestemming 'Waterstaat - Attentiezone NNB' toe te kennen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Op basis van gewijzigd beleid dan wel anderszins is aangetoond dat behoud, herstel en ontwikkeling van de hydrologische waarden ter plaatse noodzakelijk is.
b. Het provinciaal bestuur heeft positief tot de wijziging besloten.
c. Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij het betrokken waterschapsbestuur.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld 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 overgangsbepalingen van dat plan.

22.2 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.

22.3 Uitzondering overgangsrecht andere diercategorieën dan melkrundvee

Voor zover het gebruik van grond en bouwwerken als bedoeld in 22.2 sub a het houden van andere diercategorieën betreft dan de diercategorieën die zijn toegestaan bij een melkveehouderij, is het bepaalde in 22.2 sub a niet van toepassing en geldt tevens, in afwijking van het bepaalde in 22.2 sub c, dat als dit gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan wordt onderbroken, het verboden is dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Artikel 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Planregels van het bestemmingsplan Schoenmakershoek-Noordoost