TUURDIJK 43 'T GOY

bestemmingsplan

BOUW



Oostwijk 5
5406 XT Uden

Postbus 511
5400 AM Uden

0413 33 68 00
info@dlvadvies.nl

www.dlvadvies.nl

Tuurdijk 43 't Goy

bestemmingsplan

Adviseur Ruimtelijke Ordening
mw. mr. M. (Marissa) ten Hagen
Projectleider Bouw
dhr. ir. A.H. (Anne) van Rossum

Datum:
19-10-2023

Inhoudsopgave

Planregels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 14
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **15**
Artikel 3 Agrarisch 15
Artikel 4 Waarde - Aardkundig waardevol gebied 27
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3 (Gebied met gematigde archeologische verwachtingswaarde) 29
Hoofdstuk 3 Algemene regels **31**
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 31
Artikel 7 Algemene bouwregels 32
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 34
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 36
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 37
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 41
Artikel 12 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening 42
Artikel 13 Algemene procedureregels 43
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **44**
Artikel 14 Overgangsrecht 44
Artikel 15 Slotregel 45

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan "Tuurdijk 43 't Goy" met identificatienummer NL.IMRO.0321.0900TUURDIJK43-OWBP van de gemeente Houten;

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

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

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwd
bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de perceelsgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens hoeft te worden gebouwd;

1.6 agrarisch bedrijf
een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of houden van dieren, nader te onderscheiden in:

a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond; daaronder niet begrepen een paardenfokkerij;
c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
d. glastuinbouw: de teelt van gewassen geheel met behulp van kassen;
e. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen;
f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
g. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) zonder gebruik te maken van daglicht;
h. paardenfokkerij: het fokken van paarden en pony's, het africhten c.q. trainen/dresseren alsmede de verkoop van gefokte paarden en pony's en het houden van paarden en pony's ten behoeve van de fokkerij;

1.7 agrarische deskundige
een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van land- en tuinbouw;

1.8 agrarisch medegebruik
activiteiten gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, op gronden die niet primair bedoeld zijn voor agrarische doeleinden;

1.9 agrarische nevenactiviteit
een agrarische activiteit die mag worden uitgeoefend, mits de activiteit ondergeschikt blijft aan de hoofdbestemming;

1.10 archeologische begeleiding
proces waarbij de uitvoering van niet-archeologische werkzaamheden door een archeoloog wordt begeleid en waarbij in het Programma van Eisen (PvE) de onderzoeksvra(a)g(en) en de te behalen onderzoeksdoelstellingen worden verwoord;

1.11 archeologisch onderzoek
onderzoek dat wordt verricht door een dienst, bedrijf of instelling dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.12 archeologische verwachting
het vermoeden over het voorkomen van (de aard, omvang en kwaliteit van) archeologische waarden in het onderzoeksgebied;

1.13 archeologische waarde
oudheidkundige waarde, vooral in de vorm van archeologische relicten in hun oorspronkelijke context. Zowel grote complexen/structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid;

1.14 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.15 bebouwingspercentage
een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel (danwel bouwvlak of bestemmingsvlak) dat is of mag worden bebouwd;

1.16 bedrijf
een inrichting of instelling, al dan niet bestaande uit één of meerdere rechtspersonen, gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

1.17 bedrijfsgebouw
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

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

1.19 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlak
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.20 beroep en bedrijf aan huis
beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is; hieronder wordt in ieder geval niet verstaan het voeren van een:

a. horecabedrijf,
b. prostitutiebedrijf, en
c. detailhandelvestiging, m.u.v. een webwinkel en/of verkoop van behandeling gerelateerde producten gelijktijdig bij een behandeling;

1.21 bestaand

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan legaal bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van vaststelling is ingediend;

b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal bestaat;

1.22 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 BEVI-inrichting
inrichting zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (27-05-04);

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

1.26 bodemingreep/bodemverstoring
alle grondwerkzaamheden/activiteiten die een effect hebben op het voortbestaan van (archeologische) waarden of verwachtingen in de bodem;

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

1.28 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.29 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en gedeeltelijke ondergrondse bouwdelen, maar met uitsluiting van geheel ondergrondse bouwdelen en zolders;

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

1.31 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel;

1.32 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegelaten;

1.33 bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.34 cultuurhistorische waarde
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;

1.35 deskundige op het terrein van de archeologie
de gemeentelijk (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het terrein van de archeologie;

1.36 deskundige op het terrein van de cultuurhistorie
de monumentencommissie of een andere persoon of instelling die door het college van burgemeester en wethouders is aangewezen en deskundig is op het gebied van cultuurhistorie;

1.37 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, 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;

1.38 dienstverlening
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van milieuvergunningsplichtige bedrijven en instellingen en een seksinrichting;

1.39 eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond;

1.40 ensemble
ensemble (het geheel) van bestaande bebouwing en bijbehorende omgeving met daar aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken;

1.41 erfbebouwing
bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.42 evenement
een verplaatsbare georganiseerde verrichting van vermaak, gebeurtenis, (openlucht)manifestatie of (thema)dag op het gebied van kunst, cultuur, muziek, sport, religie, wetenschap en/of huishouden.

Evenementen zijn te onderscheiden in 3 categorieën:

a. categorie A: evenementen met laag risico, waarbij sprake is van een beperkte impact op de omgeving en een geringe capaciteit van hulpdiensten is vereist;
b. categorie B: evenementen met een verhoogd risico, waarbij sprake is van een verhoogde impact op de omgeving en extra capaciteit van de hulpdiensten is vereist;
c. categorie C: risicovolle evenementen, waarbij sprake is van een grote impact op de omgeving en extra capaciteit van de hulpdiensten is vereist.

Een evenement kan meerdaags zijn, waarbij de tijd ten behoeve van de op- en afbouw wordt meegerekend.

1.43 extensief recreatief medegebruik
vorm van recreatie die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen, waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, maar waarvoor kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes;

1.44 extensieve dagrecreatie
een vorm van dagrecreatie waarbij recreanten in relatief geringe aantallen mede gebruik maken van voorzieningen om de (culturele en historische) landschappelijke omgeving te beleven of daarvan te genieten en waarvan gebruik gemaakt mag worden van zonsop- tot zonsondergang;

1.45 fruitboomgaard
Een geheel van meerdere doelbewust aangeplante bomen, gericht op het bedrijfsmatig of in een vorm als zijnde bedrijfsmatig voortbrengen van fruit.

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

1.47 geluidgevoelige objecten
woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.48 geluidzoneringsplichtige inrichting
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.49 gevellijn
de als zodanig aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd;

1.50 gevoelige functie
Gronden en/of gebouwen waar mensen langdurig verblijven en daarmee een groter risico lopen op blootstelling aan (drift van) gewasbeschermingsmiddelen door toepassing daarvan in een naastgelegen fruitboomgaard. Hieronder worden in ieder geval begrepen:

- (recreatie)woningen met bijbehorende tuin(en);
- bedrijfsgebouwen waar men langdurig verblijft, zoals detailhandel en kantoren;
- de volgende gebouwen met bijbehorende terreinen: scholen, kinderdagverblijven, zorginstellingen, recreatieverblijven en andere in aard daarmee gelijk te stellen functies;

1.51 grondgebonden landbouw
agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt. Het betreft akkerbouw, vollegrondstuinbouw, fruitteelt en boomteelt en rundvee-, paarden-, schapen- of geitenhouderij voor zover bij deze veebedrijven het benodigde ruwvoer (gras, snijmaïs) geheel of vrijwel geheel afkomstig is van de op basis van structureel bij het bedrijf behorende gronden;

1.52 hobbymatige agrarische activiteiten
het niet bedrijfsmatig gebruiken van gronden voor het hobbymatig houden van vee en/of telen van agrarische producten;

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

1.54 kantoor
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, technische, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening, niet zijnde detailhandel, al dan niet met een publieksgerichte baliefunctie;

1.55 kantooractiviteiten
de uitoefening van activiteiten ten behoeve van een kantoor;

1.56 kap
een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30 graden en minder 65 graden;

1.57 kinderopvang
Het opvangen van kinderen op locatie, al dan niet tegen betaling, waarbij de volgende indeling wordt aangehouden:

- kleinschalig: maximaal 6 kinderen;
- middelgroot: 7 tot 30 kinderen;

- grootschalig: meer dan 30 kinderen;

1.58 kleinschalig kamperen
een standplaats voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans, met dien verstande dat de standplaats uitsluitend in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober mag worden gebruikt;

1.59 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA)
hierin staan de minimale vereisten waaraan een organisatie moet voldoen bij het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van de archeologische monumentenzorg, zowel onderzoekstechnisch als wat betreft het personeel;

1.60 landelijke functies
functies bij een agrarisch bedrijf die zijn gericht op behoud en ontwikkeling van extensieve recreatie, natuur, landschap, water en cultuurhistorie;

1.61 locatiespecifiek onderzoek
Een door een deskundig bureau opgesteld onderzoek ten behoeve van de onderbouwing voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van omliggende functies van fruitboomgaarden, ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in die fruitboomgaarden. Het onderzoek wordt uitgevoerd met inachtneming van de nota gewasbescherming en ruimtelijke ordening, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 2015.

1.62 loonbedrijf
een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van civieltechnische diensten en/of cultuurtechnische diensten of het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van werktuigen;

1.63 maaiveld
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

1.64 maatschappelijke activiteiten
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke activiteiten en activiteiten ten behoeve van openbare dienstverlening;

1.65 maatschappelijke voorzieningen
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, met uitzondering van kinderdagverblijven;

1.66 monumentencommissie
de op basis van art.15 Monumentenwet 1988 ingestelde commissie met als taak het college op verzoek of uit eigen beweging te adviseren over de toepassing van de Monumentenwet 1988, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de verordening en het monumentenbeleid;

1.67 niet-grondgebonden veehouderij
agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen, met uitzondering van grondgebonden veehouderij;

1.68 ondergeschikte detailhandel
niet-zelfstandige detailhandel, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie, waarbij de detailhandelsfunctie qua oppervlak en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan die andere functie;

1.69 ondersteunende horeca
alle vormen van inrichtingen van niet-zelfstandige horeca, zoals bedoeld in categorie 4 van de Staat van Horeca-activiteiten welke als bijlage 3 deel uit maakt van de regels van dit bestemmingsplan;

1.70 onzelfstandige woonruimte
woonruimte met een eigen toegang die door een huishouden kan worden bewoond, waarbij het huishouden afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

1.71 natuurvergunning
vergunning op grond van artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming of een verklaring van geen bedenkingen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder i, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met inachtneming van artikel 2.2aa, onder a, van het Besluit omgevingsrecht;

1.72 opgraven/opgraving
het opgraven van een vindplaats door een partij, die beschikt over een opgravingvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet 1988, met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen (PvE) verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen;

1.73 opslag
het in bewaring houden van goederen;

1.74 overig bouwwerk
Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.75 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een (gesloten) dak, zonder eigen wanden;

1.76 pand
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.77 peil
a. niveau van het maaiveld;
of
b. voor zover blijkt uit de betreffende bestemmingsregeling;

1.78 perifere detailhandel
detailhandelsvestiging, die vanwege zijn omvang en/of branchering niet in een woon- of centrumgebied thuishoort en waaronder in ieder geval wordt begrepen detailhandel in volumineuze goederen, die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten en caravans, tuininrichtingsartikelen, (grove) bouwmaterialen, keukens en sanitair;

1.79 perceelgrens
de grens van een bouwperceel;

1.80 plattelandswoning
een bedrijfswoning, behorend tot of behorend tot een agrarisch bedrijf, die door een derde bewoond mag worden en die niet wordt beschermd tegen de milieugevolgen van het (voorheen) bijbehorend agrarisch bedrijf; e.e.a. zoals bedoeld in artikel 1.1a van de Wabo.

1.81 productiegebonden detailhandel
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.82 programma van eisen
het Programma van Eisen (PvE) is een door een bevoegde overheid opgesteld of bekrachtigd document dat de probleem- en doelstelling van de te verrichten werkzaamheden geeft en de daaruit af te leiden eisen formuleert met betrekking tot het uit te voeren werk;

1.83 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.84 prostitutiebedrijf
prostitutie in een daarvoor ingerichte ruimte en in dienstverband (seksclub, bordelen, privé-huizen), niet zijnde sekswinkels, seksbioscopen, sekstheaters en daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen;

1.85 relatie
een figuur op de verbeelding dat twee afzonderlijk weergegeven bestemmingsvlakken met elkaar verbindt, zodanig dat voor toepassing van de regels sprake is van één bestemmingsvlak;

1.86 referentiesituatie
toestemming als bedoeld in 1.93, onder a°, c° en d°, of bij gebrek daaraan een op de Europese referentiedatum aanwezige toestemming als bedoeld in onderdeel 1.93, onder b° en e° waarbij de laagst toegestane depositie vanaf de referentiedatum geldt;

1.87 Staat van Bedrijfsactiviteiten
de Staat van Bedrijfsactiviteiten welke als bijlage 4 deel uit maakt van de regels van dit bestemmingsplan;

1.88 Staat van Horeca-activiteiten
de Staat van Horeca-activiteiten welke als bijlage 3 deel uit maakt van de regels van dit bestemmingsplan;

1.89 salderen
inzetten van een activiteit met stikstofemissie op grond van een toestemming in de referentiesituatie ten behoeve van de verlening van een natuurvergunning voor een nieuw of gewijzigd project, waarbij deze toestemming geheel of gedeeltelijk wordt ingetrokken of gewijzigd zodat de stikstofdepositie op alle relevante hexagonen niet toeneemt ten opzichte van de referentiesituatie;

1.90 stikstofdepositie
neerslaan van stikstofverbindingen uit de lucht op een oppervlakte, uitgedrukt in mol per hectare per jaar;

1.91 stikstofemissie
stikstofverbindingen die direct of indirect vanuit een bron in de lucht worden gebracht;

1.92 toename van de stikstofemissie
Er is sprake van een toename van de stikstofemissie wanneer de uitstoot van stikstof (kg/N/jaar) meer bedraagt dan de uitstoot van stikstof (kg/N/jaar) afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan aanwezige legale gebruik van de gronden en opstallen behorend tot het agrarische bedrijf;

1.93 toestemming
a. een onherroepelijke vigerende natuurvergunning; of
b. een onherroepelijke vigerende vergunning dan wel geldende melding op grond van de Wet algemene

bepalingen omgevingsrecht onderdeel milieu, de Wet milieubeheer of de Hinderwet; of
c. een activiteit waarvoor geen natuurvergunning nodig was, maar die wel voldoet aan artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming; of
d. een activiteit die onder artikel 9.4, achtste lid van de Wet natuurbescherming valt; of
e. een activiteit die op de Europese referentiedatum was toegestaan en die sindsdien onafgebroken aanwezig is geweest;

1.94 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om weersinvloeden te matigen, arbeidsomstandigheden te verbeteren, de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen te verbeteren of de kwaliteit van de producten te verbeteren, te onderscheiden in:

a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie zijn toegestaan zo lang de teelt dit vereist met een maximum van 6 maanden per jaar, binnen de periode 1 maart tot en met 31 oktober, te onderscheiden in.
    1. lage tijdelijke voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter, zoals afdekfolies, insectengaas, acryldoek, lage tunnels;
    2. hoge tijdelijke voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,2 meter, zoals hagelnetten, schaduwhallen, wandelkappen.
b. permanente teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die langer dan 6 maanden per jaar op dezelfde locatie zijn toegestaan, te onderscheiden in:
    1. lage permanente voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter, zoals containervelden;
    2. hoge permanente voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,2 meter, zoals bakken op stellingen (met regenkappen) en teeltondersteunende kassen.
c. overige teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen anders dan de bovenstaande teeltondersteunende voorzieningen, zoals stellages met en voor regenkappen bij de grondgebonden teelt van (zacht)fruit, beregeningspalen, boomteelthekken, geleidingspalen en vraatnetten met een maximale hoogte van 10 meter.

tijdelijk of permanent	laag of hoog	voorbeeld
Tijdelijk (maximaal 6 maanden per jaar)	laag: < 1,2 m	afdekfolies, insectengaas, acryldoek, lage tunnel- of boogkassen
	hoog: > 1,2 m	hagelnetten, schaduwhallen, wandelkappen
Permanent (minimaal 6 maanden per jaar)	laag: < 1,2 m	containervelden
	hoog: > 1,2 m	bakken op stellingen (met regenkappen), teeltondersteunende kassen, hoge tunnel- of boogkassen
Overig		stellages met en voor regenkappen bij grondgebonden teelt van zacht fruit, boomteelthekken, vraatnetten, palen en masten voor gewasbescherming, beregeningspalen en geleidingspalen

1.95 tijdelijke opslag

opslag voor een periode van maximaal 8 weken per kalenderjaar en noodzakelijk ten behoeve van het agrarisch perceel waarop de opslag plaats vindt;

1.96 trouwlocatie

een door de gemeente aangewezen locatie waar de huwelijksvoltrekking plaats kan vinden;

1.97 verblijfsrecreatie

recreatieve activiteiten waarbij overnachting(en) plaatsvinden.

1.98 verkoopvloeroppervlakte
de oppervlakte van alle toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.99 volwaardig agrarisch bedrijf
een agrarisch bedrijf met een omvang van ten minste één volledige arbeidskracht of een bedrijf met een aannemelijk perspectief op volwaardigheid;

1.100 voorgevel
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.101 voorgevelrooilijn
de lijn in het verlengde van de voorgevel;

1.102 voorkeursgrenswaarde
de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.103 voorzieningen van algemeen nut
voorzieningen ten behoeve van de op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.104 webwinkel
een detailhandelvestiging waar goederen via het internet of via de telefoon worden besteld en betaald;

1.105 wettelijk beschermd archeologisch monument
terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument en als zodanig is ingeschreven bij het Kadaster;

1.106 woning
een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één zelfstandig huishouden, niet zijnde een woonschip, of -ark;

1.107 woongebouw
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.108 zacht fruit
bessen, bramen, frambozen, blauwe- of bosbessen, aardbeien en daarmee gelijk te stellen fruit;

1.109 zendmast
een bouwwerk ten behoeve van draadloze (mobiele) (tele-) communicatie, hoofdzakelijk bestaande uit een apparatuurkast, een mast en één of meerdere antennes;

1.110 zelfstandig wonen
het bewonen van een zelfstandige woonruimte;

1.111 zelfstandige woonruimte
woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meetmethode

2.1.1 lengte, breedte en diepte van bouwwerken

tussen de verst van elkaar gelegen punten van die werken, horizontaal gemeten;

2.1.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het snijpunt van de staalconstructie van gevel en dak of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.1.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.1.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.5 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de (fictieve) buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een gebouw of van een overig bouwwerk;

2.1.6 onderlinge afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling en ook afstanden van bouwwerken tot erfscheidingen worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.1.7 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.2 Uitzonderingen

2.2.1 Ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in lid1.6 onder a en b met dien verstande dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals bedoeld in lid 1.6 onder b niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt';
b. fruitteelt;
c. ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt': tevens voor het uitoefenen van fruitteeltbedrijf zoals genoemd in artikel 1.6 onder f, alsmede voor:
    1. de huisvesting van piekwerkers ten behoeve van het fruitteeltbedrijf;
    2. de huisvesting van vaste werknemers ten behoeve van het fruitteeltbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting werknemers';
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - koel/opslag/fruitsorteerbedrijf': een bedrijf voor koeling en opslag van fruit en andere goederen alsmede voor het sorteren van fruit van derden waarbij maximaal 6.900 m2 van de bedrijfsbebouwing gebruikt mag worden voor koeling en opslag;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente buitenopslag toegestaan': permanente buitenopslag met een maximale hoogte van 5 m.
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - sorteren en verpakken van fruit': een bedrijf voor het sorteren en verpakken van eigen fruit en van fruit voor derden;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij': tevens voor sierteelt zoals genoemd in artikel 1.6 onder e;
h. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': een ontsluitingsweg;
i. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': voor parkeren;
j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Agrarisch - plattelandswoning': de bestaande plattelandswoning;
k. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, bestaande uit de openheid van het gebied en het verkavelingspatroon;
l. bescherming van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies, voor zover gelegen binnen een afstand van 50 meter van een nieuw aan te planten fruitboomgaard

met daaraan ondergeschikt;

m. extensieve dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
n. mestverwerking ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering;
o. de in tabel 3.1 genoemde nevenfuncties met de daarbij behorende maximaal in gebruik te nemen oppervlaktes voor bebouwing en gronden; bij een combinatie van nevenfuncties mag ten hoogste 300 m² aan bebouwing en 4.000 m2 aan gronden worden gebruikt, tenzij in tabel 3.1 is bepaald dat alle bij het bedrijf behorende gronden in gebruik genomen mogen worden;
p. zelfstandig wonen, daaronder begrepen beroepen- en bedrijven-aan-huis, uitsluitend in de bedrijfswoning;
q. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's,teeltondersteunende voorzieningen, mestvoorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen, kavelpaden en voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bruggen, dammen, duikers, gemalen, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding; tevens natuurvriendelijke oevers, helofytenfilters, vispaaiplaatsen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de waterkwaliteit.

Tabel 3.1 Rechtstreeks toegestane nevenfuncties

nevenfunctie	max. m² aan bestaande bebouwing in gebruik	max. m² aan gronden in gebruik

verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten	100	100
inpandige opslag en stalling van agrarische producten (meer dan reguliere opslag ten behoeve van eigen bedrijfsvoering)	300	-
veearts/hoefsmederij/KI-station	100	100
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	100	100
inpandige statische volumineuze opslag en stalling van niet-agrarische producten/werktuigen/ voertuigen in bestaande gebouwen behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, geen detailhandel	300	-
rondleidingen op het agrarische bedrijf		alle bij het bedrijf behorende gronden
kano-, boot of fietsenverhuur	100	100

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. in afwijking van het gestelde onder a zijn kassen tevens buiten het bouwvlak toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
c. in afwijking van het gestelde onder a is buiten het bouwvlak de bestaande werktuigberging toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - werktuigberging';
d. in afwijking van het gestelde onder a is buiten het bouwvlak de bestaande luifel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - luifel';
e. het gezamenlijk oppervlak aan hoofdgebouwen (inclusief bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken) binnen het bouwvlak mag ten hoogste 1,3 ha bedragen, ook indien sprake is van een gecombineerd bedrijf met meerdere productietakken;
f. in afwijking van het gestelde onder e, geldt ten behoeve van het oppervlak aan gebouwen voor fruitteelt, niet zijnde koelruimten, de volgende regeling:
    1. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 5 ha, mag het oppervlak aan gebouwen ten hoogste 450 m² bedragen;
    2. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 10 ha, mag het oppervlak aan gebouwen ten hoogste 900 m² bedragen;
    3. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 20 ha, mag het oppervlak aan gebouwen ten hoogste 1.800 m² bedragen;
    4. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 30 ha, mag het oppervlak aan gebouwen ten hoogste 2.700 m² bedragen;
    5. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft groter dan 30 ha, mag het oppervlak aan gebouwen ten hoogste 3.600 m² bedragen;
g. in afwijking van het gestelde onder e, geldt ten behoeve van het oppervlak aan koelruimten ten behoeve van de fruitteelt, de volgende regeling:
    1. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 5 ha, mag het oppervlak aan koelruimten ten hoogste 175 m² bedragen;
    2. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 10 ha, mag het oppervlak aan koelruimten ten hoogste 350 m² bedragen;
    3. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 20 ha, mag het oppervlak aan koelruimten ten hoogste 700 m² bedragen;
    4. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 30 ha, mag het oppervlak aan koelruimten ten hoogste 1.050 m² bedragen;
    5. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft groter dan 30 ha, mag het

oppervlak aan koelruimten ten hoogste 1.400 m² bedragen;

h. voor hoofdgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8,8 m en 11 m
i. in afwijking van het bepaalde sub h mag de maximum goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'dakopbouw' voor 40% van de lengte met maximaal 4 meter worden overschreden.
j. de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen mag ten hoogste 20 m bedragen;
k. voor de voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd;
l. per bouwvlak is 1 bedrijfswoning toegestaan, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangeduid;
m. voor de bedrijfswoning geldt een maximale inhoudsmaat (exclusief bijbehorende bouwwerken) van 660 m3 met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,2 en 8,5 m;
n. bij sloop en nieuwbouw van een bedrijfswoning mag de bedrijfswoning uitsluitend op dezelfde fundamenten worden teruggebouwd;
o. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
kassen en hoge boogkassen	300 m² (*		6 m
kassen en hoge boogkassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'			8 m en 6 m
koel- en opslagruimte ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt'	zie sub d, e en f	8,8 m	13,2 m

*) ter plaatse van de aanduiding kas is het bestaande oppervlak aan kassen toegestaan

3.2.2 Erfbebouwing

a Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. buiten het bouwvlak is 1 schuilstal per bedrijf mogelijk met een maximale oppervlakte van 20 m2 en een maximale bouwhoogte van 3 m;
c. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan ten behoeve van de naastgelegen woning onder voorwaarden dat:
    1. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,2 meter;
    2. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 6 meter;
    3. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dat op de verbeelding aangeduid.
d. in afwijking van het bepaalde onder a is buiten het bouwvlak maximaal één gebouw per fruitteeltbedrijf mogelijk ten dienste van het plaatsen van installaties voor de levensduur en veiligheid, zoals een aggregaat, een druppelaar, etc. met een maximale oppervlakte van 30 m2 en een maximale bouwhoogte van 3 m.

b Bijbehorende bouwwerken behorende bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van een bedrijfswoning worden gebouwd;
b. de oppervlakte bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwvlak, met een maximum van 50 m²;
c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,2 m;
d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 m;

c Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt maximaal 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak maximaal 1 m bedraagt;
c. de bouwhoogte van silo's bedraagt maximaal 12 m;
d. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten bedraagt maximaal 12 m;
e. ten behoeve van paardenbakken gelden de volgende regels:
    1. per bouwvlak is ten hoogste één paardenbak toegestaan;
    2. een paardenbak is toegestaan buiten het bouwvlak alleen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak';
    3. de afmeting van de paardenbak bedraagt maximaal 20 bij 40 m;
    4. de paardenbak dient achter de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
    5. lichtmasten zijn niet toegestaan;
    6. de bouwhoogte van afrasteringen bedraagt maximaal 1,5 m;
    7. het woon- en leefklimaat van derden mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 50 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
f. ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende regels:
    1. permanente lage en hoge teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij het maximale oppervlak 1.000 m2 bedraagt met een maximale bouwhoogte van 8 m voor kassen, een maximale bouwhoogte van 6 m voor hoge boog- en tunnelkassen en een maximale bouwhoogte van 3 m voor overige permanente teeltondersteunende voorzieningen;
    2. tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
    3. tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m;
    4. in afwijking van het bepaalde onder 3 zijn tijdelijke hoge teeltondersteunde voorzieningen met een maximale bouwhoogte van 3 m tevens toegestaan ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch - kwekerij;
    5. overige teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan met een bouwhoogte van 10 m, buiten het bouwvlak zijn beregeningspalen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 5,5 m en begeleidingspalen voor (fruit)bomen met een maximale hoogte van 4,5 m;
g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
b. een goede verkeerskundige inpassing;
c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
d. een goede hydrologische inpassing;
e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Ten behoeve van het bebouwingsoppervlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 3 lid 2.1 sub e teneinde het maximum bebouwingsoppervlak te vergroten, met inachtneming van het volgende:

a. het maximum bebouwingsoppervlak mag worden vergroot tot ten hoogste 1,44 ha;
b. een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend ten behoeve van de productietak grondgebonden veehouderij;
c. vergroting van het bebouwingsoppervlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering

dit noodzakelijk maakt; hiervan in is ieder geval sprake, indien de vergroting vanwege milieuwetgeving of het dierwelzijn is vereist;
d. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
e. de vergroting van het bebouwingsoppervlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.4.2 Ten behoeve van een groter oppervlak bebouwing voor fruitteelt

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 3 lid 2.1 sub f en artikel 3 lid 2.1 sub g, teneinde een groter oppervlak aan bebouwing voor de fruitteelt toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. van de afwijking mag uitsluitend gebruik worden gemaakt, indien het groter oppervlak voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
b. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
c. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen wordt met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige aangetoond dat aan het gestelde onder a en b wordt voldaan;
d. het oppervlak mag vergroot worden tot het ten hoogste het toegestane oppervlak in 2 hogere categorieën, zoals bedoeld in artikel 3 lid 2.1 sub f en artikel 3 lid 2.1 sub g;
e. de afwijking dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.4.3 Ten behoeve van teelondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 3 lid 2.2.3 sub f, teneinde de bouw van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. afwijking mag alleen worden verleend voor tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen en voor overige teeltondersteunende voorzieningen, zoals genoemd in artikel 1.94;
b. van de afwijking mag uitsluitend gebruik worden gemaakt, indien de bouw voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
c. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
d. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen wordt met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige aangetoond dat aan het gestelde onder b en c wordt voldaan;
e. de teeltondersteunende voorziening dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).
f. voor tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen bedraagt de bouwhoogte maximaal 3 m;
g. voor overige teeltondersteunende voorzieningen bedraagt de bouwhoogte maximaal 10 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte van boomteelthekken niet meer mag bedragen dan 3,5 m.

3.4.4 Ten behoeve van meerdere gebouwen buiten het bouwperceel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 3 lid 2.2.1 sub d, teneinde meerdere gebouwen buiten het bouwvlak toe te staan bij een fruitteeltbedrijf , met inachtneming van het volgende:

a. het aantal gebouwen per bedrijf mag niet meer bedragen dan opgenomen in de onderstaande tabel
b. de afwijking dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
c. de maximale oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 30 m2 en de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

bedrijven tot en met 5 ha: 1 gebouw
bedrijven tot en met 10 ha: 2 gebouwen
bedrijven tot en met 20 ha: 3 gebouwen
bedrijven tot en met 30 ha: 4 gebouwen
bedrijven met meer dan 30 ha: 5 gebouwen

3.5 Specifieke gebruiksregels

a. Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen: mestopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan;

b. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding of wijziging van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de bestaande ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf;

c. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak, tenzij met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' anders is aangegeven;

d. ten behoeve van de in tabel 3.1 genoemde nevenfuncties gelden de volgende gebruiksregels:
   1. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
   2. voor de nevenfunctie kleinschalig kamperen gelden de volgende regels:
      - kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
      - de kampeermiddelen dienen op of aansluitend aan het betreffende bouwvlak geplaatst te worden;
      - het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan;
      - ten behoeve van het kleinschalig kamperen mogen binnen het bouwvlak sanitaire voorzieningen worden gebouwd;
      - de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;

e. opslag van stoffen en producten die gevaar of milieuoverlast kunnen opleveren, is in geen geval toegestaan;

f. buitenopslag buiten het bouwvlak niet is toegestaan met uitzondering van tijdelijke opslag en met uitzondering ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente buitenopslag toegestaan' ;

g. er mag geen detailhandel ontstaan met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m²;

h. ten behoeve van de huisvesting van werknemers en piekwerkers geldt het volgende:
   1. het huisvesten van piekwerkers is toegestaan onder voorwaarden dat:
      - maximaal 35 piekwerkers gehuisvest worden in uitsluitend kampeermiddelen en/of woonunits met een maximum aantal van 12;
      - huisvesting plaatsvindt over een aaneengesloten periode van maximaal 12 weken;
      - huisvesting plaatsvindt binnen het bouwvlak;
   2. het huisvesten van vaste werknemer is toegestaan onder voorwaarde dat:
      - maximaal 15 vaste werknemers worden gehuisvest in een bestaand bedrijfsgebouw;
      - huisvesting plaatsvindt over een aaneengesloten periode van maximaal 9 maanden;

i. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
   1. prostitutiebedrijven;
   2. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
   3. wonen, behoudens bedrijfswoningen, plattelandswoningen en de huisvesting van seizoenarbeiders;
   4. commerciële zaalverhuur;
   5. zelfstandige horeca, anders dan genoemd in tabel 3.2.

j. indien het gebruik van gronden en bouwwerken wijzigt naar gebruik anders dan ten behoeve van het fruitteeltbedrijf en rooiing van de boomgaard daarvan het gevolg is, ontstaat een verplichting om ter

landschappelijke inpassing drie rijen fruitbomen te behouden, danwel hernieuwd aan te planten, langs de gehele oost- en zuidoostzijde van het bestaande bouwvlak.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 3 lid 1 sub r , teneinde de in tabel 3.2 genoemde nevenfuncties met de daarbij behorende maximaal in gebruik te nemen oppervlaktes voor bebouwing en gronden toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
b. nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie is uitsluitend toegestaan indien een zelfde hoeveelheid aan oppervlakte aan bebouwing op het betreffende perceel wordt afgebroken;
c. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
d. bij een combinatie van nevenfuncties mag niet meer dan 300 m² aan gebouwen en 4.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen, tenzij in de tabel is bepaald dat alle bij het bedrijf behorende gronden in gebruik genomen mogen worden;
e. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen gelden de volgende regels:
    1. kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober met een maximum van 25;
    2. de kampeermiddelen dienen op of aansluitend aan het betreffende bouwvlak geplaatst te worden;
    3. het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan;
    4. ten behoeve van het kleinschalig kamperen mogen op het bouwvlak sanitaire voorzieningen worden gebouwd;
    5. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
f. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden binnen het bouwvlak;
g. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
h. opslag van stoffen en producten die gevaar of milieuoverlast kunnen opleveren, is niet toegestaan;
i. buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
j. er mag geen detailhandel ontstaat met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m².

Tabel 3.2 Toegestane nevenfuncties via afwijking

nevenfunctie	max. m² aan bebouwing	max. m² aan gronden
veehandelsbedrijf, foeragehandel	300	500
agrarisch loonbedrijf behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	300	500
hoveniersbedrijf behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	300	500
overige bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	100	100
dierenpension	200	500
semi bedrijfsmatige gebruiksgerichte paardenhouderij	300	2000
agrarisch verwante sociale functies (resocialisatie, therapie, zorgboerderij)	200	alle bij het bedrijf behorende gronden
bed & breakfast / gastenverblijf	100	100
recreatief nachtverblijf/ kampeerboerderij	100	100

kleinschalig kamperen tot maximaal 25 kampeermiddelen	200	2500 binnen het bouwvlak
middelgrote kinderopvang	200	200
rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	n.v.t.	alle bij het bedrijf behorende gronden
galerie/atelier/museum/tentoonstellingsruimte	100	500
horeca-activiteiten voor zover ten dienste aan de hoofdactiviteit en deze behoren tot de categorieën 1 en 4 van de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Horeca-activiteiten'	100	500

3.6.2 Algemene bevoegdheid tot afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in de tabel 3.1 en 3.2 teneinde nevenfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge de tabellen 3.1 en 3.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in artikel 3 lid 6.1

3.6.3 Ten behoeve van groter oppervlak voor nevenfunties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het maximaal aantal m² aan bebouwing dat in gebruik mag worden genomen voor de nevenfuncties in tabel 3.1 en 3.2 en het bepaalde in artikel 3 lid 6.1 sub d, teneinde een groter aantal m² toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. de nevenfunctie dient plaats te vinden in een gebouw dat een groter oppervlak betreft dan de maatvoering in tabel 3.1 en 3.2;
b. afwijking wordt uitsluitend toegepast indien het niet reëel is dat slechts een gedeelte van het gebouw gebruikt kan worden;
c. na verlening van afwijking mag het gehele gebouw voor de nevenfunctie in gebruik genomen worden;
d. nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie is uitsluitend toegestaan indien een zelfde hoeveeldheid aan oppervlakte aan bebouwing op het betreffende perceel wordt afgebroken;
e. de uitbreiding van het toegestaan oppervlak mag geen nadelige effecten hebben op de ruimtelijke uitstraling van het perceel;
f. de uitbreiding dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.6.4 Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 3 lid 5 sub c ten behoeve van het realiseren van een paardenbak buiten het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

a. de paardenbak dient gesitueerd te worden direct grenzend aan het betreffende agrarische bouwvlak;
b. in afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan om een paardenbak, die wordt gerealiseerd ten behoeve van de bestemming Wonen, te situeren op gronden met de bestemming Agrarisch direct grenzend aan het betreffende bestemmingsvlak Wonen, mits wordt aangetoond dat situering binnen het bestemmingsvlak Wonen redelijkerwijs niet mogelijk is;
c. per bouwvlak is ten hoogste één paardenbak toegestaan;
d. de paardenbak mag niet voor commerciële doeleinden gebruikt worden;
e. de paardenbak dient achter de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
g. de omvang van de paardenbak bedraagt ten hoogste 20 bij 40 m;
h. lichtmasten zijn niet toegestaan;
i. de bouwhoogte van afrasteringen bedraagt maximaal 1,5 m;
j. het woon- en leefklimaat van derden mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 50 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden.

3.6.5 Ten behoeve van een plattelandswoning

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 ten behoeve van het gebruik van de bestaande agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

a. de bedrijfswoning wordt bewoond door personen die geen functionele binding hebben met het agrarische bedrijf waartoe de woning behoorde;
b. het agrarisch bedrijf waartoe de woning behoorde, wordt voortgezet;
c. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

3.7.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch voor zover gelegen buiten een bouwvlak zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

a. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel, het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen en het aanbrengen van drainage;
b. het aanleggen of verharden van wegen of paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. ophogen, egaliseren, afgraven, afschuiven en ontgronden;
d. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen voor zover deze zijn gelegen buiten de bekend zijnde kabeltracés;
e. het (nieuw) aanplanten van een fruitboomgaard voor zover gelegen binnen 50 meter van een gevoelige functie;
f. het herplanten van een fruitboomgaard voor zover dit niet binnen 1 jaar na het rooien heeft plaatsgevonden en niet herplant wordt op exact dezelfde locatie.

3.7.2 Uitzonderingen

Van het vereiste van een omgevingsvergunning zijn uitgezonderd werken en werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
d. voor zover er sprake is van een bestaande fruitboomgaard zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, tenzij er sprake is van de herplant conform artikel 3 lid 7.1 sub f.

3.7.3 Toelaatbaarheid

De genoemde omgevingsvergunning in artikel 3 lid 7.1 kan slechts worden verleend, indien:

a. geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan de aanwezige hydrologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
b. geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan de waterhuishoudkundige functie van de gronden;
c. het bevoegd gezag vooraf schriftelijk advies inwint van de betreffende waterbeheerder;
d. geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan de aanwezige landschappelijke waarden;
e. het bevoegd gezag vooraf schriftelijk advies inwint bij een deskundige op het gebied van landschap;
f. geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan de aanwezige cultuurhistorische waarden;
g. het bevoegd gezag vooraf schriftelijk advies inwint bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorie.
h. Ten aanzien van de aanplant van fruitboomgaarden, zoals bedoeld in artikel 3 lid 7.1 sub e en artikel 3 lid 7.1 sub f, een aanvaardbaar woon-en leefklimaat voor de omliggende gevoelige functies kan worden gegarandeerd. Van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is sprake indien de aanvrager voor omgevingsvergunning middels locatiespecifiek onderzoek, zoals omschreven binnen artikel 1.71, kan aantonen dat voor de omliggende gevoelige functies binnen 50 meter van de aan te leggen

fruitboomgaard voorzien wordt in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Aanpassen vorm bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het agrarische bouwvlak wijzigingen, met inachtneming van het volgende:

a. de oppervlakte van het agrarische bouwvlak dient per saldo gelijk te blijven;
b. van de wijziging mag uitsluitend gebruikgemaakt worden, indien de uitbreiding voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is en indien het niet mogelijk is om in de ruimtebehoefte te voorzien door een meer efficiënte inrichting van de gronden binnen het bestaande bouwvlak dan wel door transformatie van bestaande gebouwen;
c. van de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
d. met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige dient aangetoond te worden dat aan het gestelde onder b en c wordt voldaan;
e. het bouwvlak dient voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden te omvatten als ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
f. door het wijzigen van het bouwvlak mag geen gebouw buiten het bouwvlak komen te liggen;
g. de vormaanpassing dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.8.2 Vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf, de bestemming Agrarisch te wijzigen in een op de in tabel 3.3 genoemde vervolgfuncties afgestemde bestemming, met inachtneming van het volgende:

a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
b. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
c. minimaal 50% van de bedrijfsgebouwen dient gesloopt te worden, met dien verstande dat monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet mogen worden gesloopt;
d. indien de bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, mag ten hoogste 50% van het gesloopte bebouwingsoppervlak worden teruggebouwd tot een maximum van 300 m² in totaal;
e. de bestaande bebouwing wordt aangemerkt als vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing;
f. het bouwvlak dient verkleind te worden tot het bestaande in gebruik zijnde erf, de overige gronden krijgen de bestemming Agrarisch zonder bouwvlak;
g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag;
h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties mag niet onevenredig groot zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
i. stapeling van vervolgfuncties is niet toegestaan;
j. er dient binnen het bouwvlak te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de nevenfunctie;
k. het aantal woningen niet mag toenemen.

Tabel 3.3 Toegestane vervolgfuncties

vervolgfuncties
veehandelsbedrijven, foeragehandel
agrarische handels- en exportbedrijf

agrarisch loonbedrijf
inpandige opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing
veearts/hoefsmederij/ KI-station
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)
hoveniersbedrijf in categorie 1, 2 en 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
overige bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
huisdierenpension/ hondenfokkerij
sociale functie (resocialisatie, therapie, zorgboerderij)
inpandige statische volumineuze opslag en stalling van niet agrarische producten/werktuigen/voertuigen in bestaande bebouwing, behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
horeca-activiteiten behorende tot de categorieën 1 en 4 van de Staat van Horeca-activiteiten
galerie/atelier/museum/tentoonstellingsruimte
dagrecreatieve functies met een directe link met het landelijk gebied (zoals een kinderboerderij, poldersport, excursiebedrijf, boerengolf, survivalactiviteiten
dierenpension
kampeerboerderij
recreatief nachtverblijf

3.8.3 Algemene bevoegdheid tot wijziging ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vervolgfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge de tabel 3.3 toelaatbare vervolgfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in artikel 3 lid 8.2 .

3.8.4 Wijziging naar Wonen en Tuin

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Wonen - Vrijstaand en Tuin – Voortuin , indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
b. de functie wonen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
c. minmaal 50% van de bedrijfsgebouwen dient gesloopt te worden, met dien verstande dat monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet mogen worden gesloopt;
d. de bestaande bebouwing wordt aangemerkt als vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing;
e. het bouwvlak dient verkleind te worden tot het bestaande in gebruik zijnde erf, de overige gronden krijgen de bestemming Agrarisch zonder bouwvlak .

3.8.5 Ruimte voor ruimte-regeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling, de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Wonen - Vrijstaand en Tuin – Voortuin en de bouw van nieuwe woningen toe te staan, indien sprake is van een algehele beëindiging van het agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

a. alle bedrijfsgebouwen dienen gesloopt te worden, met dien verstande dat monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet mogen worden gesloopt;
b. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is

en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
c. de functie wonen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
d. indien 1.000 tot 2.500 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mag er één nieuwe woning worden gebouwd;
e. indien 2.500 tot 4.000 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mogen er twee nieuwe woningen worden gebouwd;
f. indien meer dan 4.000 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mogen er drie nieuwe woningen worden gebouwd;
g. indien 5.000 m² aan kassen wordt gesloopt, mag er één nieuwe woning worden gebouwd;
h. voor de compensatiewoning gelden de regels in artikel 16;
i. de compensatiewoning wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
j. de compensatiewoning dient op het betreffende bouwvlak gebouwd te worden of elders indien dit leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

3.8.6 Wijzigingsbevoegdheid voor het mogelijk maken van huisvesting voor vaste werknemers

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-huisvesting werknemers' op te nemen, met inachtneming van het volgende:

a. de noodzaak van de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
b. er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf;
c. er is sprake van werknemers die werkzaam zijn in de fruitteelt;
d. de huisvesting mag uitsluitend plaatsvinden gedurende een aaneengesloten periode van maximaal 9 maanden;
e. de huisvesting mag uitsluitend betrekking hebben op werknemers die alleen werkzaam zijn binnen het bedrijf waar ze worden gehuisvest;
f. er mogen maximaal 15 vaste werknemers per jaar worden gehuisvest;
g. de huisvesting dient plaats te vinden in agrarische bedrijfsgebouwen die gesitueerd zijn binnen een bouwvlak;
h. de huisvesting dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn waarbij omliggende bedrijven niet belemmerd worden in de bedrijfsvoering;
i. er dient binnen het bouwvlak te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de huisvesting;
j. het maximum aantal van 20 locaties voor de huisvesting van vaste werknemers binnen het gehele grondgebied van de gemeente Houten niet wordt overschreden.

Artikel 4 Waarde - Aardkundig waardevol gebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Aardkundig waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. de bescherming en het behoud van de op en in de gronden voorkomende aardkundige waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag, behalve binnen de bouwvlakken, niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen, buiten de bouwvlakken, geen gebouwen worden gebouwd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 18 lid 2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de beoogde bescherming van de aardkundige waarden.

b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een deskundige op aardkundig gebied.

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

4.4.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden te verrichten:

a. afgraven, vergraven;

b. aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, dempen poelen;

c. opplanten, omzetten van grasland en of bouwland naar boomteelt;

d. aanleg leidingen dieper dan 1 meter.

4.4.2 Normaal onderhoud

Het verbod als bedoeld in artikel 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;

b. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3 (Gebied met gematigde archeologische verwachtingswaarde)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als “Waarde Archeologie 3” aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen op gronden die zijn aangewezen als ‘Waarde – Archeologie 3’ legt een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
b. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien deze past binnen de bouwregels van de onderliggende bestemming en naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
    1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad; schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften;
    2. de situatie als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan een omgevingsvergunning verbinden:
c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden (insitu-behoud), of;
    1. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
    2. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
d. Het eerste, tweede en derde lid zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 5000 m2;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 1,0 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of;
    4. een gedeelte van een perceel dat gelegen is binnen een kabels- en leidingenstroken

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

5.3.1 Werken en werkzaamheden

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden en behoudens het bepaalde in artikel 5 lid 2 is het verboden op of in de in artikel 5 lid 1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, over een oppervlakte van 5000 m2 of meer, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 1,0 m onder peil, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
c. het egaliseren van gronden;
d. het ophogen van het maaiveld met meer dan 0,75 meter;
e. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of aanvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemalen of onderbemalen, het draineren van gronden, het graven, dempen of anderszins vergroten en veranderen van waterlopen, sloten en greppels;

f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem dieper dan 1,0 m onder peil;
g. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 1,0 m onder peil.

5.3.2 Uitzonderingen

Van het vereiste van omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1. zijn uitgezonderd:

a. werken en werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen;
b. werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
c. werken en werkzaamheden welke toezien op de vervanging, vernieuwing of verandering van kabels en leidingen binnen bestaande leidingtrace's.

5.3.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1. kan slechts worden verleend indien:

a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en;
b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, wat inhoudt dat:
    1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of;
    2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of;
    3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.
c. Burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij een door hen aan te wijzen deskundige op het terrein van de archeologie.

5.3.4 Wijzigingsbevoegdheid

21.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen grond van artikel 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening de verbeelding van het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

a. naar ligging wordt verschoven; dan wel;
b. naar omvang wordt vergroot of verkleind; dan wel;
c. van de verbeelding wordt verwijderd;
d. alvorens over de wijziging te besluiten wint het college van burgemeester en wethouders advies in bij een deskundige inzake archeologie.

voor zover de uit archeologisch onderzoek geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden daartoe aanleiding geeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen, bestemmingsgrenzen en regels worden overschreden door gebouwen, voor zover de overschrijding ten behoeve van de isolatie van het gebouw geschiedt en de overschrijding ten hoogste 0,25 m bedraagt.

7.2 Algemene regels m.b.t. ondergronds bouwen

7.2.1 Ondergrondse bouwwerken

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

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil, vermeerderd met 15 m²;
c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
d. bij het berekenen van de geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

7.2.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 25 lid 2.1 sub c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord en vooraf advies van de waterbeheerder wordt ingewonnen.

7.3 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

7.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingswet, op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingswet, op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan, minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 25 lid 3.1 en artikel 25 lid 3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats mits dit niet strijdig is met de geldende (dubbel)bestemming.

7.4 Overige regels

7.4.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van bouwgrenzen, aanduidingen of bestemmingsgrenzen door gebouwen, voor zover de overschrijding ten behoeve van de isolatie van het betreffende gebouw geschiedt en de overschrijding maximaal 0,25 meter betreft;

7.4.2 Wet/wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen cq. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van vaststelling van het plan, tenzij anders bepaald.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemeen

a. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 eerste lid Wro wordt in elk geval verstaan:
   1. het is verboden de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.
   2. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
   3. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
   4. het gebruik van bijbehorende bouwwerken, zelfstandig recreatief onderkomen of afhankelijke woonruimte als zelfstandige woning is niet toegestaan, tenzij anders bepaald in hoofdstuk 2.
   5. het gebruik van bed & breakfastkamers en kampeerboerderijen voor permanente bewoning is niet toegestaan.
   6. buitenopslag binnen het bouwvlak hoger dan 4 m is niet toegestaan, buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan.
   7. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.
b. Indien de bestemming aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren en voor het laden of lossen van goederen, moet volgens de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 5 bij de regels in deze behoefte zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

8.2 Paardenbakken

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 eerste lid Wro wordt in elk geval verstaan het aanleggen/oprichten van een paardenbak op gronden welke op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - paarden 1'. Het aanleggen/oprichten van een paardenbak op de gronden welke op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - paarden 2' is wel toegestaan dit met in acht name van het bepaalde in hoofdstuk 2 van de regels.

8.3 Gebruik overeenkomstig aangrenzende bestemming

Voor zover het ingevolge de regels mogelijk is om bouwwerken buiten en aangrenzend aan de betreffende bestemming te bouwen, is het op die gronden tevens toegestaan deze bouwwerken ten behoeve van die betreffende bestemming te gebruiken.

8.4 Beroep- en bedrijf-aan-huis

Voor de uitoefening van beroepen- en bedrijven-aan-huis gelden de volgende regels:

a. de woonfunctie zal in overwegende mate behouden moeten blijven, met dien verstande dat uitsluitend minder dan 1/3 van het woonoppervlak, met een maximum van 100 m², met inbegrip van de maximaal te realiseren aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gebruikt mag worden;
b. het gebruik mag niet plaatsvinden in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, met uitzondering van kleinschalige kinderopvang;
c. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van:
d. behandeling gerelateerde producten gelijktijdig bij een behandeling;
e. webwinkels, waarbij de goederen niet ter plaatse worden opgehaald en met een maximale oppervlakte van 20 m² aan opslag en distributie van de te verhandelen goederen;
f. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
g. ieder beroep- of bedrijf-aan-huis dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
h. ieder beroep- of bedrijf- aan-huis dient uitgeoefend te worden door één bewoner zelf en maximaal één personeelslid;

i. er zijn maximaal twee beroepen- en/of bedrijven-aan-huis toegestaan per woning.

8.5 Toename van de stikstofemissie

a. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de wijziging en/of uitbreiding van de bedrijfsvoering, waarbij een toename van de stikstofemissie vanaf het betreffende bedrijf of de betreffende gronden plaatsvindt.
b. Tot het strijdige gebruik als bedoeld onder a wordt niet gerekend het nog niet gerealiseerde gebruik conform een ten tijde van de vaststelling van het plan verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een omgevingsvergunning die met toepassing van hoofdstuk IX Natuurbeschermingswet 1998 is verleend.
c. Tot het strijdig gebruik onder a wordt niet gerekend het nog niet gerealiseerde gebruik conform een ten tijde van de vaststelling van het plan verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming of een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 7 lid 5 van de Wet natuurbescherming is aangehaakt.
d. Tot het strijdig gebruik onder a wordt niet gerekend een toename van de stikstofemissie vanaf het betreffende bedrijf of de betreffende gronden welke wordt veroorzaakt doordat er gebruik is gemaakt van extern salderen.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Aanduidingsregels EHS

9.1.1 EHS-Natuur

Ter plaatse van de aanduiding 'ehs- natuur' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

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

a Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag op de in artikel 27 lid 1.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

a. het verzetten van grond van meer dan 100 m3 of op een diepte van meer dan 0,6 meter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet;
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 oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m2, anders dan een bouwwerk.

b Toegestane werken en werkzaamheden

Het in artikel 27 lid 1.2.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. werken en werkzaamheden, waarmee op grond van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan;
c. werken en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist was.

c Toetsingscriterium bij vergunningverlening

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 27 lid 1.2.2 zijn slechts toelaatbaar indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de te beschermen waarden. Hiertoe wordt advies ingewonnen door het bevoegd gezag bij een ter zake deskundige.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsregels:

a. ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, toestaan dat de hoogte ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 m, onder de volgende voorwaarden:
   1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes en dergelijke zijn alleen toegestaan:
      - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
   2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
      - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zo nodig in overleg met de terzake deskundige commissie;
      - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten;
b. afwijken van de bestemmingsplanregels, zodat zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte kan worden omgezet, mits:
   1. de omzetting geen onevenredige toename van de verkeersintensiteit tot gevolg heeft;
   2. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij de parkeernormen van toepassing zijn zoals opgenomen in bijlage 5 bij de regels;
   3. minimaal 5 m² berging aanwezig is per onzelfstandige woonruimte;
   4. de woonruimte gelegen is binnen de rode contour van ’t Goy.

10.2 Maten en bouwgrenzen

Tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
b. de maten en percentages zoals genoemd in artikel 3.1 lid h en n vallen niet onder deze 10%-afwijkingsbevoegdheid.
c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

10.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels en toestaan dat een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit een medische/sociale urgentie;
b. er sprake is van een situatie welke eindig is;
c. de behoefte aan mantelzorg kan worden aangetoond door middel van een verklaring van een onafhankelijke deskundige;
d. voorzieningen die het bouwwerk geschikt maken voor bewoning mogen slechts aanwezig zijn gedurende de periode dat mantelzorg wordt verleend en maximaal drie maanden nadat bewoning van het bijgebouw is beëindigd;
e. een tijdelijke woonunit mag slechts aanwezig zijn gedurende de periode dat mantelzorg wordt verleend en maximaal drie maanden nadat bewoning van de woonunit is beëindigd;
f. de bouwhoogte van de tijdelijke woonunit mag niet meer bedragen dan 3 m;
g. bewoning van het bijbehorende bouwwerk of de woonunit wordt direct beëindigd nadat de

mantelzorgbehoefte is komen te vervallen, tenzij niet direct een geschikte vervangende zelfstandige woonruimte beschikbaar is. In dat geval mag bewoning van het bijbehorende bouwwerk of de woonunit maximaal 12 maanden worden voortgezet nadat de mantelzorgbehoefte is komen te vervallen;
h. het bijbehorende bouwwerk is gelegen binnen het bouwvlak dan wel de afstand tot het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 20 m;
i. de oppervlakte ten behoeve van mantelzorg in een bijgebouw bedraagt niet meer dan 80 m², met dien verstande dat de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet wordt overschreden;
j. de bewoning in het kader van mantelzorg vindt niet plaats op de verdiepingen van een bijbehorende bouwwerk;
k. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk of woonunit voor bewoning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de omgeving en belangen van derden;
l. er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen, waarbij rekening moet worden gehouden met aspecten zoals veiligheid, geluid en milieu;
m. het karakter van de omgeving moet voor wat betreft de aanwezige landschapswaarden, gehandhaafd blijven.

10.4 Vergroten inhoudsmaat woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de in hoofdstuk 2 opgenomen maximale inhoudsmaat voor een (bedrijfs)woning, ten behoeve van het vergroten van de inhoudsmaat, met inachtneming van het volgende:

a. de inhoudsmaat van een woning (inclusief bijbehorende bouwwerken) mag worden vergroot tot maximaal 800 m3;
b. van de bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt indien deze milieuhygiënisch inpasbaar is; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
c. de onderbouwing voor de vergroting van de inhoudsmaat dient voorzien te worden van een beeldkwaliteitsparagraaf;
d. de woning dient landschappelijk goed inpasbaar te zijn.

10.5 Nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het toegestane gebruik van gebouwen en gronden zoals beschreven in hoofdstuk 2, met uitzondering van de bestemming 'Agrarisch', teneinde de in de onderstaande tabel genoemde nevenfuncties toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. de genoemde nevenfuncties zijn niet toegestaan binnen de rode contour van 't Goy;
b. in de tabel is benoemd hoeveel m2 aan bestaande bebouwing en gronden in gebruik mag worden genomen voor de nevenfunctie;
c. nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie is uitsluitend toegestaan indien een zelfde hoeveelheid aan oppervlakte aan bebouwing op het betreffende perceel wordt afgebroken;
d. bij een combinatie van nevenfuncties mag niet meer dan 300 m² aan gebouwen en 4.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
f. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen gelden de volgende regels:
    1. kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
    2. de kampeermiddelen dienen op of aansluitend aan het betreffende bouwvlak geplaatst te worden;
    3. het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan;
    4. ten behoeve van het kleinschalig kamperen mogen op het bouwvlak sanitaire voorzieningen worden gebouwd;
g. nevenfuncties waarbij kinderen langdurig ter plaatse verblijven, behoudens kleinschalige kinderopvang, zijn niet toegestaan;
h. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden binnen het bouwvlak;

i. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
j. opslag van stoffen en producten die gevaar of milieuoverlast kunnen opleveren, is in geen geval toegestaan;
k. buitenopslag buiten het bouwvlak is in geen geval toegestaan;
l. er mag geen detailhandel ontstaat met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m²;

met dien verstande dat:

m. het bevoegd gezag kan afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in de onderstaande tabel teneinde nevenfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge de tabel toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in dit lid.

nevenfunctie	max. m² aan bestaande bebouwing in gebruik	max. m² aan gronden in gebruik
verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten	100	100
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	100	100
bed & breakfast/gastenverblijf	100	100
galerie/atelier/museum/tentoonstellingsruimte	100	500
middelgrote kinderopvang	100	100
kleinschalig kamperen tot maximaal 15 kampeermiddelen	100	1.500
kano-, boot of fietsenverhuur	100	100
horeca-activiteiten voor zover ten dienste aan de hoofdactiviteit en deze behoren tot de categorieën 1 en 4 van de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Horeca-activiteiten'	100	500

10.6 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels ten behoeve van de aanleg van een paardenbak onder voorwaarde dat:

a. paardenbakken uitsluitend zijn toegestaan binnen het gebied op de verbeelding nader aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - paarden 2';
b. per bedrijf/woning maximaal één paardenbak is toegestaan;
c. de afstand van de paardenbak tot een woning van een derde minimaal 50 meter bedraagt;
d. de afstand van de paardenbak tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt;
e. de oppervlakte maximaal 800 m2 bedraagt;
f. de bouwhoogte terreinafscheiding maximaal 1,7 meter bedraagt;
g. verlichting bij de paardenbak niet is toegestaan;
h. voorzien wordt in een streekeigen, landschappelijke inpassing.

10.7 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamenten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de in hoofdstuk 2 opgenomen bouwregels teneinde de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamenten mogelijk te maken met inachtneming van het volgende:

a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
b. de herbouw mag niet leiden tot aantasting van de bestaande doorzichten;

c. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving;
d. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
e. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:
   1. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
   2. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
   3. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
   4. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de van deze regels deel uitmakende Lijst van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van milieubelasting van de desbetreffende typen van bedrijven daartoe aanleiding geeft.

Artikel 12 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

a. de ruimte tussen bouwwerken;
b. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Borging waterschapsbelang

Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid en afwijkingsbevoegdheid vraagt het bevoegd gezag het Hoogheemraadschap om advies en betrekt zij dit advies bij het te nemen besluit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Tuurdijk 43 't Goy'.

DLV
ADVIES
&RESULTAAT