

Bergs Advies B.V.

Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Telefoon (0475) 49 44 07

Fax (0475) 49 23 63

E-mail info@bergsadvies.nl

Internet www.bergsadvies.nl

BIC code: RABONL2U

IBAN: NL76RABO0144217414

K.v.K. Roermond nr. 12065400

BTW nr. NL817604844B01



Veldstraat 4, Grathem

Regels

Veldstraat 4, Grathem

Regels

Adres: Veldstraat 4
6096 BJ Grathem

Opgesteld door: ing. N.P.M. Maes

Datum: 14 januari 2021

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	10
1. Artikel 1 Begrippen	10
1.1. plan	10
1.2. bestemmingsplan	10
1.3. aanduiding	10
1.4. aanduidingsgrens	10
1.5. aan agrarisch gelieerde dagrecreatieve activiteiten	10
1.6. achtererfgebied	10
1.7. achtergevel	10
1.8. achtergevel hoekwoning	10
1.9. achtergevelrooilijn	11
1.10. agrarisch bedrijf	11
1.11. agrarisch hobbymatig gebruik	11
1.12. agrarisch hulp- en nevenbedrijf	11
1.13. agrarisch hulpgebouw	11
1.14. ambachtelijk bedrijf	12
1.15. antenne-installatie	12
1.16. appartementenhotel	12
1.17. arbeidsmigrant	12
1.18. archeologische waarde	12
1.19. bebouwde kom	12
1.20. bebouwing	12
1.21. bebouwingspercentage	12
1.22. bed & breakfast	12
1.23. bedrijf	13
1.24. bedrijf aan huis	13
1.25. bedrijfsgebouw	13
1.26. bedrijfsvloeroppervlak	13
1.27. bedrijfswoning	13
1.28. beeldkwaliteit	14
1.29. beperkt kwetsbaar object	14
1.30. beroep aan huis	14
1.31. bestaand	15
1.32. bestemmingsgrens	15
1.33. bestemmingsvlak	16
1.34. bijbehorend bouwwerk	16
1.35. bouwen	16
1.36. bouwgrens	16
1.37. bouwlaag	16
1.38. bouwperceel	16

1.39.	bouwperceelsgrens.....	16
1.40.	bouwwijk	16
1.41.	bouwwerk.....	16
1.42.	bruto vloeroppervlak (b.v.o.)	17
1.43.	buitenopslag	17
1.44.	chalet	17
1.45.	co-vergisting.....	17
1.46.	containerveld	17
1.47.	cultuurhistorische waarde	17
1.48.	dagrecreatie	17
1.49.	detailhandel.....	18
1.50.	dove gevel.....	18
1.51.	duurzame locatie	18
1.52.	erf.....	18
1.53.	erotisch (getint) bedrijf	18
1.54.	evenementen	19
1.55.	extensief agrarisch medegebruik.....	19
1.56.	extensief recreatief medegebruik	19
1.57.	gebouw	19
1.58.	geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder).....	19
1.59.	geluidszoneringsplichtige inrichting	20
1.60.	gevoelig object.....	20
1.61.	grondgebonden agrarisch bedrijf.....	20
1.62.	hobbymatig	20
1.63.	hoeksituatie.....	20
1.64.	hoofdgebouw	20
1.65.	horeca.....	21
1.66.	horecabedrijf	21
1.67.	categorie 1 'lichte horeca/dagzaken'	21
1.68.	huishouden	21
1.69.	kamerbewoning	22
1.70.	kampeermiddel	22
1.71.	kampeerterrein.....	22
1.72.	kap	22
1.73.	kortlopend evenement	22
1.74.	kunstmest.....	22
1.75.	kwaliteitscommissie	22
1.76.	Limburgs Kwaliteitsmenu.....	22
1.77.	maatschappelijk	23
1.78.	manege	23
1.79.	mantelzorg	23
1.80.	mestverwerking.....	23

1.81.	mid-stay	23
1.82.	nevenactiviteit	23
1.83.	Nota kwaliteit	23
1.84.	ondergeschikt bouwdeel	24
1.85.	ondergeschikte detailhandel	24
1.86.	ondergeschikte horeca	24
1.87.	ondergronds bouwwerk	24
1.88.	ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde	24
1.89.	onderkomen	24
1.90.	openbare weg	24
1.91.	overig bouwwerk	25
1.92.	overkapping	25
1.93.	overtollige bedrijfsbebouwing	25
1.94.	paardenbak	25
1.95.	pand	25
1.96.	parkeervoorziening	25
1.97.	parkeren	25
1.98.	peil	26
1.99.	permanente bewoning	26
1.100.	plattelandswoning	26
1.101.	POL belangen	26
1.102.	prostitutie	26
1.103.	recreatiewoonverblijf	26
1.104.	ruimtelijke kwaliteit	26
1.105.	schuilgelegenheid	26
1.106.	seizoenstandplaats	27
1.107.	seksinrichting	27
1.108.	short stay	27
1.109.	spuiwateropslag	27
1.110.	stacaravan	27
1.111.	statische opslag	28
1.112.	stedenbouwkundig beeld	28
1.113.	straatmeubilair	28
1.114.	teeltondersteunende voorzieningen	28
1.115.	tijdelijke bewoning	28
1.116.	tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen	28
1.117.	tijdelijke zorgbehoefte	29
1.118.	trekkershut	29
1.119.	tuin	29
1.120.	tunnels	29
1.121.	verbeelding	29
1.122.	verblijfsrecreatie	29

1.123.	verkoopstandplaats.....	30
1.124.	vloeroppervlakte.....	30
1.125.	volwaardig agrarisch bedrijf.....	30
1.126.	voorgevel	30
1.127.	voorgevel hoekwoning	30
1.128.	voorgevelrooilijn	30
1.129.	voorzieningen van algemeen nut.....	31
1.130.	waterhuishoudkundige voorzieningen	31
1.131.	weg	31
1.132.	wet/wettelijke regelingen.....	31
1.133.	woning(en)	31
2.	Artikel 2 Wijze van meten	33
	Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	34
3.	Artikel 3 Agrarisch	34
3.1.	Bestemmingsomschrijving	34
3.1.1.	Algemeen.....	34
3.2.	Bouwregels	35
3.2.1.	Bedrijfsgebouwen	35
3.2.2.	Bedrijfswoningen	35
3.2.3.	Bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen.....	36
3.2.4.	Overige bouwwerken, geen overkappingen zijnde.....	36
3.3.	Nadere eisen	37
3.4.	Afwijken van de bouwregels	38
3.4.1.	Situering bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken	38
3.4.2.	Inhoud bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken	38
3.4.3.	Sloop en herbouw bedrijfswoning op een andere locatie.....	39
3.4.4.	Sloop en herbouw bijbehorende bouwwerken eigen bouwperceel	39
3.4.5.	Schuilgelegenheden	40
3.4.6.	Agrarische hulpgebouwen	40
3.4.7.	Recreatiwoonverblijven en trekkershutten.....	40
3.4.8.	Paardenbakken.....	41
3.4.9.	Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten bouwvlak	42
3.4.10.	Hagelnetten en containervelden buiten bouwvlak	42
3.5.	Specifieke gebruiksregels.....	43
3.5.1.	Een bedrijf of een beroep aan huis.....	43
3.5.2.	Omschakeling	43
3.5.3.	Landschappelijke inpassing.....	43
3.5.4.	Hondenpension.....	44
3.5.5.	Strijdig gebruik	44
3.6.	3.6 Afwijken van de gebruiksregels	45
3.6.1.	Ondergeschikte nevenactiviteiten.....	45
3.6.2.	Nevenactiviteiten	46

3.6.3.	Kamperen bij de boer	46
3.6.4.	Beroep of bedrijf aan huis	47
3.6.5.	Bed & breakfast	49
3.6.6.	Kamerbewoning	49
3.6.7.	Landschappelijke inpassing	50
3.7.	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	50
3.7.1.	Vergunningplicht	50
3.7.2.	Uitzonderingen	50
3.7.3.	Toelaatbaarheid	50
3.8.	Wijzigingsbevoegdheid	51
3.8.1.	Uitbreiding en vormverandering bouwvlak overige agrarische bedrijven	51
3.8.2.	Wijziging in de bestemming 'Bedrijf'	51
3.8.3.	Wijziging bestemming in 'Wonen'	52
3.8.4.	Opnemen aanduiding vrijgekomen agrarische bebouwing	53
3.8.5.	Wijziging bestemming in 'Wonen' met de aanduiding vrijkomende agrarische bebouwing	54
3.8.6.	Opnemen aanduiding plattelandswoning	55
3.8.7.	Bouwvlak verkleinen of schrappen	55
3.8.8.	Landschappelijke inpassing	56
4.	Artikel 4 Waarde - Archeologie 5.....	56
4.1.	Bestemmingsomschrijving	56
4.2.	Bouwregels	56
4.2.1.	Omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen	56
4.3.	Nadere eisen	57
4.4.	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	58
4.4.1.	Vergunningplicht	58
4.4.2.	Uitzonderingen	58
4.4.3.	Toelaatbaarheid	58
4.5.	Wijzigingsbevoegdheid	59
	Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	60
5.	Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	60
6.	Artikel 6 Algemene bouwregels	60
6.1.	Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen	60
6.1.1.	Ondergrondse werken	60
6.1.2.	Ondergrondse bouwwerken	60
6.1.3.	Afwijken van het bestemmingsplan	60
6.2.	Ondergeschikte bouwdelen	61
6.3.	Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten	61
6.3.1.	Maximale maatvoering	61
6.3.2.	Minimale maatvoering	61
7.	Artikel 7 Algemene gebruiksregels	62
7.1.	Strijdig gebruik	62

7.1.1.	Bestaand legaal gebruik	62
7.1.2.	Algemeen strijdig gebruik	62
7.1.3.	Afwijken van de gebruiksregels	62
7.2.	Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen	63
7.2.1.	Parkeernormen	63
7.2.2.	Afmetingen parkeerruimte	63
7.2.3.	Omgevingsvergunning	63
7.2.4.	Nadere eisen	63
8.	Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	63
8.1.	geluidzone - industrie	63
8.1.1.	Bouw- en gebruiksregels	63
8.1.2.	Afwijken van de bouw- en gebruiksregels	63
8.1.3.	milieuzone - boringsvrije zone	64
8.1.3.1.	Verbod	64
8.1.3.2.	Uitzondering	64
8.2.	milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied	64
8.2.1.	Bouw- en gebruiksregels	64
8.2.2.	Uitzonderingen	64
8.2.3.	Afwijken van de bouw- en gebruiksregels	65
9.	Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	65
9.1.	Verleende omgevingsvergunningen of andere toestemmingen	65
9.2.	Algemeen	65
9.3.	Verkoopstandplaats	66
9.4.	Duurzaamheid	66
9.5.	Huisvesting arbeidsmigranten en woonurgenten	66
9.5.1.	Afwijken bouw- en gebruiksregels ten behoeve van huisvesting arbeidsmigranten in bedrijfsgebouwen bij een agrarisch bedrijf	66
9.5.2.	Afwijken van de gebruiksregels voor de huisvesting arbeidsmigranten en/of woonurgenten in (agrarische bedrijfs)woningen	68
9.6.	Antenne-installaties	68
9.7.	Erfafscheiding	69
9.8.	Kortlopende evenementen	70
10.	Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	70
10.1.	Algemeen	70
10.2.	Woningsplitsing	71
10.3.	Nota Kwaliteit	71
11.	Artikel 11 Algemene procedureregels	72
11.1.	Nadere eisen	72
12.	Artikel 12 Overige regels	73
12.1.	Verhouding tussen bestemmingen	73
12.2.	Natura 2000 (coördinatiebepaling)	73
12.3.	Relatie	73
12.4.	Verbetering omgevingskwaliteit	73



Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	74
13. Artikel 13 Overgangsrecht	74
13.1. Overgangsrecht bouwwerken	74
13.2. Overgangsrecht gebruik	74
13.3. Hardheidsclausule	75
14. Artikel 14 Slotregel.....	75
Bijlagen:	
1. Lijst van bedrijfsactiviteiten	
2. Staat van bedrijfsactiviteiten – Nevenfuncties en opvolgfuncties	
3. Landschappelijk inpassingsplan, Veldstraat 4, Grathem	
4. Natura2000-gebieden	
5. Nota Kwaliteit	
6. Parkeerkencijfers	
7. Grondwal	

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

1. Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1. plan

Het bestemmingsplan "Veldstraat 4, Grathem" met identificatienummer NL.IMRO.1640.BP20GrVeldstraat4-VA01.

1.2. bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en 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. aan agrarisch gelieerde dagrecreatieve activiteiten

verbreedde agrarische activiteiten in de vorm van educatieve/recreatieve rondleidingen gecombineerd met horeca, interactief wandelpad, workshops koken c.q. worsten maken.

1.6. achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.7. achtergevel

de van de openbare weg en/of fiets- en voetpad afgekeerde gevel van een hoofdgebouw.

1.8. achtergevel hoekwoning

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

1.9. achtergevelrooilijn

denkbeeldige lijn van de achtergevel van een hoofdgebouw (evenwijdig aan de openbare weg), die is doorgetrokken naar de zijdelingse perceelgrenzen van het bouwperceel, met dien verstande dat:

- a. indien op het bouwperceel sprake is van een woning, niet zijnde een bedrijfswoning, met bijbehorende bouwwerken, de woning als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden;
- b. indien op het bouwperceel sprake is van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden;
- c. indien sprake is van een hoek(bedrijfs)woning, sprake is van één achtergevelrooilijn;
- d. indien sprake is van meerdere (bedrijfs)woningen op een (niet gekoppeld) bouwperceel, de (bedrijfs)woning die het dichtst bij de openbare weg, fiets en/of voetpaden ligt, als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden.
- e. indien sprake is van meerdere (bedrijfs)woningen met bedrijfsgebouwen op een gekoppeld bouwperceel, een bedrijfswoning op ieder afzonderlijk bouwvlak als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden.

1.10. agrarisch bedrijf

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, een paardenhouderij hieronder begrepen.

1.11. agrarisch hobbymatig gebruik

kleinschalig agrarisch gebruik, anders dan ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

1.12. agrarisch hulp- en nevenbedrijf

een niet-industrieel bedrijf voor productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, respectievelijk voor ver- of bewerking, op- of overslag, vervoer of verhandeling van agrarische producten voor derden.

1.13. agrarisch hulpgebouw

een bij een agrarisch bedrijf behorend agrarisch bedrijfsgebouw dat is gesitueerd buiten het agrarisch bouwvlak en dat bijvoorbeeld dient voor het melken van vee, voor de opslag van goederen en materieel en/of ter beschutting tegen weersinvloeden.

1.14. ambachtelijk bedrijf

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is, dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.15. antenne-installatie

zendinstallatie ten behoeve van telecommunicatie.

1.16. appartementenhotel

een gebouw dat bestaat uit wooneenheden, al dan niet deel uitmakend van een hotel, uitsluitend bestemd om te dienen als recreatief woonverblijf voor een persoon, gezin of andere groep personen, die daar geen hoofdwoonverblijf hebben.

1.17. arbeidsmigrant

economisch actieve migrant wiens doel het is op eigen initiatief en op vrijwillige basis arbeid en inkomen te verwerven in een immigratieland.

1.18. archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.19. bebouwde kom

het gebied dat door zijn 'samenhangende woonbebouwing' als bebouwde omgeving wordt aangemerkt. De aard van de omgeving is hierbij bepalend. Het verkeersbord dat de bebouwde kom aangeeft is hierbij niet maatgevend.

1.20. bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.21. bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.22. bed & breakfast

een binnen een (bedrijfs)woning gelegen voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de betreffende bestemming, met een maximum verblijfsduur van 6 weken. Een bed & breakfast functioneert door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet als zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid, zonder kookgelegenheid.

1.23. bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.24. bedrijf aan huis

het verrichten van een bedrijfsmatige activiteit dan wel naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in een woning en/of daarbij behorende bijbehorende bouwwerk(en) met behoud van het wonen als overwegende functie kan worden uitgeoefend, zulks met uitzondering van:

- erotisch getinte bedrijvigheid
- detailhandel, anders dan beperkte verkoop van artikelen verbandhoudende met de activiteiten.

1.25. bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer (agrarische) bedrijfsactiviteiten.

1.26. bedrijfsvloeroppervlak

de totale overdekte vloeroppervlakte van de begane grond en eventuele verdieping(en) van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.27. bedrijfswoning

een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.

1.28. beeldkwaliteit

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing met de karakteristieken van de locatie en omgeving door middel van aandacht voor stedenbouwkundige aspecten, architectuur, cultuurhistorie en landschap.

1.29. beperkt kwetsbaar object

- a. .
 - 1. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en
 - 2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen, met uitzondering van kantoorgebouwen met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object;
- c. hotels en restaurants, met uitzondering van hotels met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object;
- d. winkels, met uitzondering van complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- f. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, met uitzondering van kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;
- g. bedrijfsgebouwen, met uitzondering van gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn;
- h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.30. beroep aan huis

een beroep of het verlenen van diensten op administratief, consument verzorgend, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken

met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Detailhandel, anders dan beperkte verkoop van artikelen verbandhoudende met de activiteiten, is niet toegestaan.

1.31. bestaand

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik is toegestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig zijn krachtens een omgevingsvergunning of krachtens een omgevingsvergunning kunnen worden gebouwd;
- c. bestaande stikstofemissie: De stikstofemissie ten gevolge van het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het houden van vee in de omvang zoals op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan is toegestaan overeenkomstig:
 - een onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 respectievelijk artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt; dan wel
 - een onherroepelijke omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van hoofdstuk IX, titel 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 respectievelijk artikel 6.10a van het Besluit omgevingsrecht en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt;
 - indien geen sprake is van een onherroepelijke vergunning als hiervoor bedoeld, is de bestaande stikstofemissie de stikstofemissie ten gevolge van het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het houden van vee in de omvang zoals feitelijk aanwezig en planologisch legaal in de periode van 1 jaar voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan, gebaseerd op de gegevens zoals opgenomen in de fiscale jaarrekening en rekening houdend met de op dat tijdstip feitelijk aanwezige stalsystemen en voorzieningen ter beperking van de stikstofemissie.

1.32. bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.33. bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.34. bijbehorend bouwwerk

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

1.35. bouwen

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

1.36. bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.37. bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.38. bouwperceel

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

1.39. bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.40. bouwvlak

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

1.41. bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.42. bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

het totale gebouwde vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor de in het plan aangegeven doeleinden, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.43. buitenopslag

het opslaan van goederen in de buitenlucht.

1.44. chalet

een gebouw, geen recreatiewoning zijnde en niet fungerende als hoofdverblijf, bestemd voor tijdelijk recreatief verblijf door één persoon of meerdere personen, die elders zijn/hun hoofdverblijf heeft/hebben, met dien verstande dat het gebouw geen vaste verankering aan de grond heeft en binnen 24 uur demontabel is alsmede grotendeels uit hout of kunststof bestaat.

1.45. co-vergisting

het gelijktijdig vergisten van verschillende biomassaströmen in een vergistingsinstallatie tot eindproducten krachtens de Meststoffenwet, waarbij biogas, elektriciteit en warmte als bron voor duurzame energie wordt geproduceerd. Het bewerkingsprocedé bestaat uit het vergisten van tenminste 50% dierlijke mest aangevuld met eigen of van derden afkomstige co-substraten (organische materialen zoals maïs, gras, glycerine, restproducten uit de voedingsmiddelenindustrie).

1.46. containerveld

een specifieke vorm van een permanente teeltondersteunende voorziening waarbij grond is voorzien van een afdeklaag van plastic, antiworteldoek, beton en/of andere materialen, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten.

1.47. cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in reliëf, verkaveling, slotenpatroon of architectuur. Archeologische waarden zijn hieronder begrepen.

1.48. dagrecreatie

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan.

1.49. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zulks met uitzondering van horecabedrijven.

1.50. dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of een gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 35 dB(A).

1.51. duurzame locatie

Een duurzame locatie betreft in ieder geval een locatie waar een intensieve veehouderij is gevestigd. Bij de beoordeling van de duurzaamheid van een locatie worden de volgende criteria gehanteerd:

- a. ligging in of ten opzichte van extensiveringsgebied;
- b. ligging in of ten opzichte van EHS, POG en/of natuurbestemming;
- c. de afstand tot burgerwoningen en kernen;
- d. goed woon- en leefklimaat van omringende functies;
- e. uitbreidingspotentie van de locatie;
- f. goede ontsluiting;
- g. passend in het landschap en goede ruimtelijke inpassing in de omgeving.

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

1.52. erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.53. erotisch (getint) bedrijf

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een erotisch (getint) bedrijf wordt in elk geval verstaan een seksbioscoop,

seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.54. evenementen

een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek, kunst, hobby, tuin, vrije tijd en sociaal cultureel vlak.

1.55. extensief agrarisch medegebruik

een vorm van grondgebonden landbouw, zoals beweiding in lage veebezetting en de verbouw van akkerbouwproducten, in hoofdzaak gericht op de instandhouding en/of vergroting van de landschappelijke waarden.

1.56. extensief recreatief medegebruik

recreatief gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten die geen specifiek beslag leggen op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterpaden met wegbewijzing en rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair.

1.63 extensiveringsgebied

een gebied waarbinnen het primaat ligt bij verbetering van groene en blauwe waarden en van de milieukwaliteit en waarbinnen op grond van de regels beperkingen gelden ten aanzien van de ontwikkeling van intensieve veehouderij. Uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van een intensieve veehouderij is binnen een extensiveringsgebied niet toegestaan. Bestaande bouwmogelijkheden binnen het bestaande onbenutte bouwvlak én ter plaatse van het extensiveringsgebied blijven behouden.

1.57. gebouw

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

1.58. geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder)

hieronder worden verstaan gevoelige functies ten aanzien van: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagendplaatsen.

1.59. geluidszoneringsplichtige inrichting

een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

geurgevoelig object: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder «gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf» wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in [artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening](#), een inpassingsplan als bedoeld in [artikel 3.26 of 3.28 van die wet](#) daaronder mede begrepen, de beheersverordening, bedoeld in [artikel 3.38 van die wet](#), of, indien met toepassing van [artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#) van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in [artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet](#) mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf;

1.60. gevoelig object

object waar personen langdurig verblijven, zoals woningen, scholen, crèches en kinderdagverblijven;

1.61. grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat overwegend afhankelijk is van de bij het bedrijf behorende gronden als agrarisch productiemiddel, niet zijnde een intensieve veehouderij of intensieve graasdierveehouderij. Een grondgebonden agrarisch bedrijf betreft bijvoorbeeld een melkveehouderij (met niet meer dan 200 melkkoeien), een akkerbouw- of tuinbouwbedrijf.

1.62. hobbymatig

het niet-bedrijfsmatig, niet-commercieel maar als vrijetijdsbesteding uitvoeren van activiteiten. Vanuit deze activiteiten wordt geen hoofdkomen gegenereerd.

1.63. hoeksituatie

een perceel dat met minimaal twee aaneengesloten zijden grenst aan een openbare weg, voet- en of fietspad of twee kruisende wegen.

1.64. 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 belangrijkste is. Indien op een perceel een (bedrijfs)woning aanwezig is, wordt deze (bedrijfs)woning gezien als hoofdgebouw.

1.65. horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waarbij onderscheid wordt gemaakt in categorie 1 tot en met 5. Bij de horecafunctie is tevens een buitenterras toegestaan.

1.66. horecabedrijf

een bedrijf in de categorie 'lichte horeca', 'middelzware horeca' of 'zware horeca', dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, zulks met uitzondering van erotisch getinte bedrijven.

1.67. categorie 1 'lichte horeca/dagzaken'

Hieronder vallen horecabedrijven die voor wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelveorzieningen (winkelondersteunende horeca) of verbreding van agrarische bedrijfsvoering en waar kleine etenswaren en drank verstrekt worden. Deze zaken zullen voor wat betreft openingstijden ook aansluiten bij de winkelveorzieningen. Criterium is de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke verordening. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. Het is alleen toegestaan alcoholische dranken te schenken tijdens winkeltijden.

De volgende horeca-inrichtingen vallen onder categorie 1:

- automatisch (verkoopautomaat);
- broodjeszaak;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- tearoom;
- ijssalon (hoofddoel verstrekken van consumptie-ijs voor gebruik ter plaatse);
- traiteur (iemand die spijzen bereidt en aan huis bezorgt).

1.68. huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.69. kamerbewoning

een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs wordt bewoond en welke niet valt aan te merken als het verstrekken van logies. Kamerbewoning wordt alleen toegestaan in de woning en niet in (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken.

1.70. kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.71. kampeerterrein

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

1.72. kap

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling.

1.73. kortlopend evenement

een jaarlijks terugkerend evenement met een duur van meer dan 1 dag tot maximaal 7 dagen, inclusief het opbouwen en afbreken.

1.74. kunstmest

elk met een industrieel proces vervaardigde meststof.

1.75. kwaliteitscommissie

de commissie (of diens opvolger) belast met de advisering van het bevoegd gezag over de landschappelijke inpassing van (bouw-)activiteiten en compensatiemaatregelen.

1.76. Limburgs Kwaliteitsmenu

het Limburgs Kwaliteitsmenu 2012, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 12 januari 2010 als uitwerking van de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering, met daarin verwerkt de aanpassingen zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 2 januari 2012 en alle aanpassingen die daarin nog verwerkt zullen worden.

1.77. maatschappelijk

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve, medische en openbare dienstverlening.

1.78. manege

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, zulks in combinatie met een of meer van de navolgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, horeca-activiteiten (kantine, foyer e.d.), logies- en/of verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

1.79. mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.80. mestverwerking

het proces om (drijf) mest af te breken door onder andere mestvergisting om te zetten in nieuwe en bruikbare producten zoals energie uit biomassa of te bewerken tot kwalitatief hoogwaardige meststoffen.

1.81. mid-stay

het bewonen van een ruimte tot maximaal negen maanden per jaar en per locatie.

1.82. nevenactiviteit

een aanvullende, ondergeschikte activiteit ten opzichte van de hoofdactiviteit.

1.83. Nota kwaliteit

de Nota Kwaliteit van de gemeente Leudal, waarin de uitgangspunten waarbinnen de gemeente initiatiefnemers voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Leudal een kwaliteitsbijdrage gaat vragen, ter uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu, zoals opgenomen als '[Bijlage 5 Nota Kwaliteit](#)' bij deze regels.

1.84. ondergeschikt bouwdeel

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend deel (maximaal 1 meter) van een bouwwerk.

1.85. ondergeschikte detailhandel

detailhandel die niet zelfstandig functioneert, maar dient als aanvulling op en ter ondersteuning van een andere (hoofd)functie.

1.86. ondergeschikte horeca

het qua aard en omvang beperkt verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit in direct verband met andere ter plaatse toegestane hoofdactiviteiten (niet zijnde horeca). Bij de ondergeschikte horecafunctie is tevens een kleinschalig buitenterras toegestaan. Feesten en partijen worden niet toegestaan. Ondergeschikte horeca betreft 'lichte' horeca van categorie 1 (zie begripsbepaling [1.77 categorie 1 'lichte horeca/dagzaken'](#)).

1.87. ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.88. ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde

werken, geen bouwwerken zijnde, die onder peil plaatsvinden.

1.89. onderkomen

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

1.90. openbare weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen inclusief bermsloten (tertiare watergang/C-watergang) of zijkanten. Tot de openbare weg behoren ook trottoirs, voetpaden, voetgangersgebieden, rijwielpaden en parkeerplaatsen/-terreinen. Watergangen met een primaire (A-watergang) of secundaire (B-watergang) functie behoren niet tot de openbare weg.

1.91. overig bouwwerk

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

1.92. overkapping

een gebouw met minimaal een open wand.

1.93. overtollige bedrijfsbebouwing

bestaande bebouwing die bij omschakeling naar een andere functie niet nodig is voor het kunnen uitoefenen van die functie, dan wel die de maximaal toelaatbare oppervlakte en/of inhoud van de bebouwing volgens de regels in dit plan voor die functie overschrijdt.

1.94. paardenbak

Een niet-overdekte piste voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem anders dan gras waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden. Een paardenbak is al dan niet omheind door een constructie van enige omvang met een bouwhoogte van maximaal 1,50 meter.

1.95. 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.

1.96. parkeervoorziening

elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

1.97. parkeren

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

1.98. peil

- a. Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. Voor gebouwen in het talud van de dijk; de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw.
- c. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.99. permanente bewoning

het gebruiken van een woning ten behoeve van hoofdverblijf, hetgeen aantoonbaar dient te zijn middels controle van de inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens en / of het geheel van feiten en omstandigheden.

1.100. plattelandswoning

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die wordt bewoond door een niet functioneel met het bedrijf verbonden derde (een en ander als bedoeld in artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

1.101. POL belangen

(ruimtelijke) belangen waarvan de provincie met haar Provinciaal OmgevingsPlan heeft aangegeven dat die op provinciaal niveau van belang zijn.

1.102. prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met/voor een ander tegen vergoeding.

1.103. recreatiewoonverblijf

een gebouw, bestemd om uitsluitend door een gezin of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, die zijn hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar, overwegend het zomerseizoen, te worden bewoond.

1.104. ruimtelijke kwaliteit

de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van verschillende belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

1.105. schuilgelegenheid

een bouwwerk dat een dier de gelegenheid biedt te schuilen tegen weersinvloeden, waarbij het dier vrij in en uit kan lopen.

1.106. seizoenstandplaats

het terreingedeelte dat is bestemd voor het plaatsen van een kampeermiddel, gedurende 1 maart tot en met 31 oktober.

1.107. seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf; waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.108. short stay

het bewonen van een ruimte tot maximaal vier maanden per jaar per locatie.

1.109. spuiwateropslag

overig bouwwerk ten behoeve van de opslag van spuiwater (afvalstof die bij luchtwassen ontstaat).'

1.110. stacaravan

onderkomen dat uitsluitend of in hoofdzaak dienst doet of kan doen tot woon-, dag- of nachtverblijf van één of meerdere personen die elders zijn/hun hoofdverblijf heeft/hebben, en dat door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over een korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch niet bestemd is om regelmatig op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een motorvoertuig te worden voortbewogen. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan aangebrachte wijzigingen en/of voorzieningen niet meer geschikt zijn om te worden verreden, wordt het aangemerkt als stacaravan.

1.111. statische opslag

binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven en die niet bestemd zijn voor handel, zoals auto's, boten en caravans en dergelijke.

1.112. stedenbouwkundig beeld

het beeld dat wordt bepaald door de bouwmassa's, de gevelindelingen, en de dakvormen van de bebouwing, alsmede de situering en de verschijningsvormen in zijn omgeving.

1.113. straatmeubilair

op, aan of boven de openbare weg respectievelijk openbare ruimte geplaatste of hangende goederen, waaronder begrepen zitbanken, lantaarnpalen, prullenbakken, fietsenrekken, bloembakken-/potten, spandoeken, vlaggenmasten, (uithang-)borden,abri's, bushaltes, (straat-)verlichting en dergelijke.

1.114. teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen/constructies (inclusief containervelden) met als doel het gewas te forceren tot meer groei en of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel vervroegen als verlaten ten opzichte van normale open teelt en/of beschermen tegen weersinvloeden, ziekten en plagen wat leidt tot een beter kwaliteit product. Afdekfolie alléén, dus zonder enige constructie, wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet gezien als een teeltondersteunende voorziening waarvoor de regelingen zoals opgenomen gelden.

1.115. tijdelijke bewoning

het gebruiken van een zelfstandige woonruimte door één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden. Onder tijdelijke bewoning wordt niet verstaan recreatief nachtverblijf c.q. verblijfsrecreatie.

1.116. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

teeltondersteunende voorzieningen waarvan de hoofdconstructie niet meer dan 6 maanden in het jaar aanwezig zijn (al dan niet in een aaneengesloten periode) en na de teelt worden opgeruimd en van het veld worden verwijderd. Ter verduidelijking: regenkappen mogen permanent aanwezig zijn maar de afschermdende folie/het plastic niet meer dan 6 maanden per jaar.

1.117. tijdelijke zorgbehoefte

het bieden van (mantel)zorg en/of daaraan gerelateerde diensten die op basis van CIZ-indicatie of wat daarvoor in de plaats kan worden gesteld en die met het proces van zorgverlening te maken hebben, gedurende en niet langer dan de periode dat hiervoor de noodzaak bestaat binnen één huishouden. In geen geval mag uit de zorgverlening een permanente zorgvoorziening en/of tweede huishouden voortkomen.

1.118. trekkershut

een hut met slaapgelegenheden en eventuele andere voorzieningen waarvoor een bouwvergunning is vereist en die dienst doet als periodiek verblijf voor wisselende groepen van recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.119. tuin

omheind of afgeperkt stuk grond, behorende bij een hoofdgebouw en/of woning, dat is ingericht met (open) water en/of waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en/of groenvoorzieningen en/of verharding(en) ten behoeve van het gebruiksgenot en ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw en/of woning.

1.120. tunnels

een constructie ter bescherming, vervroeging of verlenging van de teelt van tuinbouw- en fruitteeltproducten.

1.121. verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan "Veldstraat 4, Grathem" bestaande uit de digitale en analoge verbeelding met IDN NL.IMRO.1640.BP20GrVeldstraat4-ON01.

1.122. verblijfsrecreatie

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

1.123. verkoopstandplaats

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.

1.124. vloeroppervlakte

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

1.125. volwaardig agrarisch bedrijf

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

1.126. voorgevel

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

1.127. voorgevel hoekwoning

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

1.128. voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de gevel(s) van het hoofdgebouw die grenzen aan openbare wegen, fiets en/of voetpaden tot aan de perceelsgrenzen, met dien verstande dat:

- a. indien op het bouwperceel sprake is van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden;
- b. indien op het bouwperceel sprake is van een woning met bijgebouwen, de woning, niet zijnde een bedrijfswoning, als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden;
- c. indien sprake is van een hoek(bedrijfs)woning, sprake is van twee voorgevelrooilijnen;
- d. indien sprake is van meerdere (bedrijfs)woningen op een bouwperceel, de (bedrijfs)woning die het dichtst bij de openbare weg, fiets en/of voetpaden ligt, als hoofdgebouw in de zin van de onderhavige begripsbepaling aangemerkt moet worden.

1.129. voorzieningen van algemeen nut

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

1.130. waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.131. weg

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

1.132. wet/wettelijke regelingen

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

1.133. woning(en)

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

- a. aaneengebouwde woning: een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een appartementencomplex en niet onderling gekoppeld.
- b. bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar geliet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein noodzakelijk moet worden geacht.
- c. gestapelde woningen: woningen waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd.
- d. halfvrijstaande woning: een woning waarvan het hoofdgebouw met één gevel gekoppeld is aan het hoofdgebouw op een naastgelegen perceel.
- e. hoekwoning: woning gelegen op de hoek van twee openbare wegen, fiets- en/of voetpaden.
- f. levensloopbestendige woning: een woning die het mogelijk maakt ook aan het eind van de menselijke levensloop zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, al dan niet met

gebruik van zorg, waarbij de zogenaamde primaire verblijfsruimtes (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op de begane grond bevinden.

- g. recreatiewoning/recreatiwoonverblijf: een gebouw, geen bouwkeet, (sta-)caravan, chalet of bouwsel op wielen zijnde, bestemd voor tijdelijk recreatief verblijf door een persoon, (deel van een) gezin of een groep mensen en dat niet fungeert als hoofdverblijf.
- h. vrijstaand geschakelde woningen: minimaal 2 vrijstaande woningen waarbij de woning met de zijgevel van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aaneengebouwd is aan de aan de andere zijde gelegen zijgevel van een hoofdgebouw.
- i. vrijstaande woning: een woning die noch met het hoofdgebouw noch met een bijbehorend bouwwerk gekoppeld is aan het hoofdgebouw op een naastgelegen perceel.
- j. zorgwoning: een nultredenwoning met (extramurale) zorggarantie op maat.

1.171 woonurgent

de dringende noodzaak om te beschikken over een woonruimte waarbij een woningzoekende op basis van een beschikking in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 wordt ingedeeld.

1.174 zijgevel

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

1.175 zijgevel hoekwoning

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

1.176 zijgevellijn

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

1.180 zolder

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

2. Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de hoogte van een windturbine of windmachine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine of windmachine.

2.7 afstand tot de bouwperceelgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.8 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

3. Artikel 3 Agrarisch

3.1. Bestemmingsomschrijving

3.1.1. Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met een agrarische bedrijfsvoering;
- b. agrarisch grondgebruik;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. een bed & breakfast in de bedrijfswoning voor maximaal 2 slaappleatsen;

met dien verstande dat onderstaande nevenactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', uitsluitend zijn toegestaan ondergeschikt aan de planologisch toegestane bedrijfsvoering ter plaatse:

- e. ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – Hondenpension' tevens een hondenpension voor de opvang van maximaal 40 honden, inclusief eigen de eigen honden;

met de daarbij behorende:

- g. bedrijfswoning;
- h. uitoefening van bedrijf aan huis, zoals vermeld in categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten ([Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten](#) bij de regels), of beroep aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.5.1;
- i. tuinen en erven, uitsluitend binnen het bouwvlak;
- j. parkeervoorzieningen, toegangswegen, inritten en overige terreinverhardingen binnen het bouwvlak;
- k. groenvoorzieningen;
- l. landschappelijke inpassing en grondwal binnen het bouwvlak;
- m. voorzieningen van algemeen nut;
- n. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- o. (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen binnen het bouwvlak.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel [55.1](#).

3.2. Bouwregels

3.2.1. Bedrijfsgebouwen

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

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gebouwd.
- c. De goothoogte van gebouwen, inclusief kassen, binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 7,2 meter.
- d. De bouwhoogte van gebouwen, inclusief kassen, binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 12 meter, indien ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' een afwijkende bouwhoogte is aangegeven, dan geldt deze bouwhoogte als maximaal toegestaan.
- e. In afwijking van het bepaalde onder f dient daar waar het bouwvlak grenst aan de openbare weg en waar geen sprake is van een achtergevelrooilijn (hoeksituatie), de afstand van bedrijfsgebouwen tot de grens van het bouwvlak minimaal 20 meter te bedragen.
- f. In afwijking van het hiervoor bepaalde mag ter plaatse van de aanduiding 'tuin' geen bedrijfsbebouwing worden gebouwd;
- g. Aan een omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.4, met dien verstande dat een locatie waar reeds voldoende kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn gerealiseerd, niet opnieuw getoetst hoeft te worden aan de Nota Kwaliteit. De gerealiseerde kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen in stand te worden gehouden.

3.2.2. Bedrijfswoningen

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

- a. Per bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- b. De afstand van een bestaande bedrijfswoning tot de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak dient minimaal de bestaande afstand te bedragen.
- c. Herbouw van een bestaande bedrijfswoning mag uitsluitend plaatsvinden op de bestaande locatie.
- d. De goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- e. De bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 9 meter.
- f. De inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 900 m³.

3.2.3. Bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen

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

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

3.2.4. Overige bouwwerken, geen overkappingen zijnde

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

- a. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen, uitsluitend in de vorm van transparante (draad)omheiningen en/of (draad)erfafscheidingen, met een maximale bouwhoogte van 2 meter worden gebouwd. Ten aanzien van de verschijningsvorm kunnen burgemeester en wethouders advies bij de kwaliteitscommissie inwinnen.
- b. Binnen het bouwvlak mogen overige bouwwerken uitsluitend achter de achtergevelrooilijn worden gebouwd.
- c. In afwijking van het bepaalde onder b zijn overige bouwwerken binnen het bouwvlak voor de achtergevelrooilijn toegestaan, indien dit de bestaande situatie betreft.
- d. In afwijking van het bepaalde onder b zijn erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak voor de achtergevelrooilijn toegestaan.

- e. In afwijking van het bepaalde onder b dient daar waar het bouwvlak grenst aan de openbare weg en waar geen sprake is van een achtergevelrooilijn (hoeksituatie), de afstand van overige bouwwerken tot de grens van het bouwvlak minimaal 20 meter te bedragen. Dit geldt niet voor erf- en terreinafscheidingen.
- f. Binnen het bouwvlak mogen overige bouwwerken een maximale bouwhoogte hebben van:
 - 1. 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn;
 - 2. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
 - 3. 2 meter voor sleufsilos;
 - 4. 5 meter voor teeltondersteunende voorzieningen,
 - 5. 6 meter voor lichtmasten;
 - 6. 6 meter voor mestsilos, niet zijnde kunstmestsilos;
 - 7. 6 meter voor waterbassins;
 - 8. 12 meter voor voedersilos, kunstmestsilos en spuiwateropslag;
 - 9. 6 meter voor andere overige bouwwerken.

3.3. Nadere eisen

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

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

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

3.4. Afwijken van de bouwregels

3.4.1. Situering bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2.1](#) onder b en e en [3.2.4](#) onder b ten behoeve van het realiseren van bedrijfsgebouwen en/of overige bouwwerken voor de achtergevelrooilijn of indien sprake is van een hoeksituatie of bij geen bedrijfswoning, op een afstand van minder dan 20 meter uit de grens van het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

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

3.4.2. Inhoud bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2.2](#) onder f en lid [3.2.3](#) onder b voor het realiseren van een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken met afwijkende inhoudsmaten:

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

3.4.3. Sloop en herbouw bedrijfswoning op een andere locatie

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

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

3.4.4. Sloop en herbouw bijbehorende bouwwerken eigen bouwperceel

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

- a. de bestaande oppervlakte van legale bijbehorende bouwwerken en overkappingen meer bedraagt dan 150 m²;
- b. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen na (gedeeltelijke) sloop en herbouw niet meer mag bedragen dan 150 m² plus 50% van de bestaande oppervlakte boven de 150 m²;
- c. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkapping na (gedeeltelijke) sloop en herbouw in ieder geval niet meer mag bedragen dan 300 m²;
- d. er eerst gesloopt is voordat wordt gebouwd;
- e. de bouwwerken zodanig worden gesitueerd dat er vanuit ruimtelijk oogpunt een compacte situatie ontstaat;
- f. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel [55.4](#);
- g. landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
- h. aangetoond wordt dat geen sprake is van een beperking voor omliggende (agrarische) bedrijven.

3.4.5. Schuilgelegenheden

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2](#) ten behoeve van het realiseren van een schuilgelegenheid voor dieren, met uitzondering van jagershutten en hoogzitten, buiten het bouwvlak ten behoeve van het houden van dieren, onder de voorwaarden dat:

- a. de schuilgelegenheid bestaat uit een overdekte ruimte met maximaal 3 omsloten wanden;
- b. de goothoogte van de schuilgelegenheid maximaal 3 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte van de schuilgelegenheid maximaal 4,5 meter bedraagt;
- d. de oppervlakte van de schuilgelegenheid maximaal 30 m² bedraagt;
- e. aangetoond wordt dat binnen het bouwvlak c.q. de bestemming geen ruimte is voor schuilgelegenheden;
- f. de schuilgelegenheid noodzakelijk is in het kader van dierenwelzijn;
- g. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel [12.4](#);
- h. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.4.6. Agrarische hulpgebouwen

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

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

3.4.7. Recreatiewoonverblijven en trekkershutten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2](#) ten behoeve van het inpandig verbouwen van agrarische bedrijfsbebouwing ten behoeve van het realiseren van recreatiewoonverblijven voor verblijfsrecreatie met een daarbij behorende kleinschalige horecavoorziening, dan wel het plaatsen van trekkershutten, onder de voorwaarden dat:

- a. permanente bewoning niet is toegestaan;
- b. de agrarische doeleinden als hoofdactiviteit blijft gehandhaafd;
- c. de vloeroppervlakte:
 - 1. per recreati woonverblijf maximaal 100 m² bedraagt;
 - 2. per trekkershut maximaal 25 m² bedraagt;
 - 3. van de kleinschalige horecavoorziening maximaal 80 m² bedraagt;
- d. het aantal recreati woonverblijven en trekkershutten samen maximaal 5 bedraagt;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden en functies waaronder de natuurlijke waarden;
- f. trekkershutten worden landschappelijk ingepast in de omgeving;
- g. recreati woonverblijven en trekkershutten worden meegerekend bij het maximaal toegestane aantal van 40 kampeermiddelen (met afwijkingsbesluit zoals bedoeld in lid [3.6.3](#)) per agrarisch bedrijf;
- h. de recreati woonverblijven c.q. trekkershutten dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak;
- i. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel [55.4](#);
- j. infiltratievoorzieningen voor hemelwater worden gerealiseerd.
- k. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- l. de recreatieve ontwikkeling is onderwerp geweest van regionale afstemming.

3.4.8. Paardenbakken

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

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

3.4.9. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [3.2.4](#) onder a en b voor het realiseren van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond is dat het redelijkerwijs niet mogelijk is deze voorzieningen te realiseren binnen het bouwvlak;
- b. voor zover tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet kunnen worden opgericht binnen het bouwvlak, deze worden opgericht op de aansluitende gronden;
- c. indien vanuit agrarische en/of landschappelijke motieven aangetoond kan worden dat aansluiten op het bouwvlak niet mogelijk is, tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen op verder gelegen gronden mogen worden opgericht, waarbij geen zelfstandig bouwvlak mag ontstaan;
- d. de teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend aanwezig zijn zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden;
- e. de teeltondersteunende voorzieningen na de teelt worden opgeruimd en van het veld worden verwijderd;
- f. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel [12.4](#);
- g. aangetoond is dat de landschappelijke waarden, met name in de zin van karakteristieke openheid van het agrarisch gebied met weinig bebouwing, niet onevenredig worden aangetast;
- h. aangetoond is dat er een bedrijfseconomische noodzaak dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden bestaan voor het plaatsen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- i. geen sprake is van een onevenredig (hydrologisch) effect op natuurlijke waarden;
- j. advies is ingewonnen bij de kwaliteitscommissie.

3.4.10. Hagelnetten en containervelden buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [3.2.4](#) onder a en d voor het realiseren van hagelnetten en containervelden buiten het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

- a. voor zover hagelnetten en containervelden niet kunnen worden opgericht binnen het bouwvlak, deze worden opgericht op de aansluitende gronden;
- b. indien vanuit agrarische en/of landschappelijke motieven aangetoond kan worden dat aansluiten op het bouwvlak niet mogelijk is, hagelnetten en containervelden op verder gelegen gronden mogen worden opgericht, waarbij geen zelfstandig bouwvlak mag ontstaan;
- c. sprake is van een goede landschappelijke inpassing, met als verplichte maatregel dat hagelnetten aan de randen van percelen in ieder geval niet doorlopen tot aan de grond;

- d. aangetoond is dat de landschappelijke waarden, met name in de zin van karakteristieke openheid van het agrarisch gebied met weinig bebouwing, niet onevenredig worden aangetast;
- e. aangetoond is dat er een bedrijfseconomische noodzaak dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden bestaan voor het plaatsen van hagelnetten of containervelden;
- f. geen sprake is van een onevenredig (hydrologisch) effect op natuurlijke waarden;
- g. advies is ingewonnen bij de kwaliteitscommissie.

3.5. Specifieke gebruiksregels

3.5.1. Een bedrijf of een beroep aan huis

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

- a. een bedrijf aan huis, in de bedrijfswoning tot een oppervlak van in totaal maximaal 30 m² en/of;
- b. een beroep aan huis, in de bedrijfswoning tot een oppervlak van in totaal maximaal 80 m²,

met dien verstande dat:

- 1. bij een gecombineerde uitoefening van het bepaalde onder a. en b. de totale oppervlakte maximaal 80 m² mag bedragen;
- 2. op de begane grond van de bedrijfswoning maximaal 30% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep en/of bedrijf aan huis.

3.5.2. Omschakeling

Niet toegestaan is omschakeling van een:

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

3.5.3. Landschappelijke inpassing

- a. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – landschappelijke inpassing':
 - 1. bestaand legaal gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan;
 - 2. gebruik en bebouwing van gronden overeenkomstig de bepalingen in artikel 3.1 en 3.2 is toegestaan als de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in artikel 3.1.1 onder I binnen 2 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan conform het inpassingsplan zoals weergegeven in Bijlage 3

“Landschappelijk inpassingsplan, Veldstraat 4, Grathem”, is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

3. Gebruik en bebouwing van gronden overeenkomstig de bepalingen in artikel 3.1 en 3.2 is enkel toegestaan als de grondwal zoals opgenomen in artikel 3.1.1 onder I met een minimale hoogte van 2,1 meter en conform Bijlage 7 ‘Grondwal’ is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

3.5.4. Hondenpension

- a. Binnen de functieaanduiding ‘Specifieke vorm van agrarisch – Hondenpension’ mogen maximaal 40 honden worden gehouden, inclusief de eigen honden.
- b. De eigenaar van het hondenpension dient dagelijks een registratie bij te houden van het aantal honden dat aanwezig is in het hondenpension.
- c. De breng- en haaltijden van de honden voor gebruikers van het ter plaatse functionerende hondenpension zijn beperkt tot de periode tussen 07.00 – 09.00 uur en tussen 17.00 – 19.00 uur.
- d. De uitlaattijden van de honden, dat wil zeggen de momenten dat gebruik kan worden gemaakt van de hondenuitloopweides, zijn beperkt tot de periodes 07.30 – 11.00 (ochtend), 15.30 – 18.00 (middag) en 21.30 – 22.00 (avond).
- e. Honden uit de top 10 rassen in de ‘Lijst hoog risico honden van de Raad voor dierenaangelegenheden (RDA.2017.031 ‘Hondenbeten aan de kaak gesteld’) mogen niet in het hondenpension worden geplaatst. Eventuele wijzigingen in deze lijst moeten worden gevolgd.

3.5.5. Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt naast het bepaalde in artikel [7.1](#) in elk geval gerekend:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. detailhandel;
- c. kamperen;
- d. permanente en tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid, met uitzondering van:
 1. de bedrijfswoning;
 2. nachtverblijf ter plaatse van ‘specifieke vorm van agrarisch - zorgboerderij met nachtverblijf’;
- e. beroep en/of bedrijf aan huis, met uitzondering van het beroep en bedrijf aan huis zoals bepaald in lid [3.1.1](#) onder at;
- f. mestopslag:
 1. buiten het bouwvlak;

2. binnen het bouwvlak voor de voorgevelrooilijn;
 3. overeenkomstig het bepaalde in lid 7.1.2 onder f;
- g. co-vergisting;
- h. het houden van dieren onder de grond;
- i. het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het houden van vee waarbij sprake is van een toename van stikstofemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf ten opzichte van de bestaande stikstofemissie van het betreffende agrarische bedrijf.

3.6. 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1. Ondergeschikte nevenactiviteiten

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

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

onder de voorwaarden dat:

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

3.6.2. Nevenactiviteiten

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gronden en de gebouwen die ten behoeve van de nevenactiviteiten worden gebruikt niet meer mag bedragen dan 500 m² per bouwvlak waarbij de oppervlakte van monumentale gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' niet meetelt;
- b. de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing niet mag worden vergroot;
- c. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
- d. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet worden geschaad;
- e. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- f. in vergelijking met het agrarische gebruik geen onevenredig grote verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden;
- g. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- h. statische opslag is toegestaan binnen bestaande gebouwen indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van verkeersveiligheid, milieusituatie, het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- i. geen opslag van goederen, behorende bij de nevenactiviteit, in de openlucht plaatsvindt;
- j. de nevenactiviteit qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten;
- k. detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten is toegestaan, waarbij het totale gezamenlijke oppervlakte van detailhandel ter plaatse van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- l. indien sprake is van een recreatieve ontwikkeling deze onderwerp is geweest van regionale afstemming.

3.6.3. Kamperen bij de boer

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.1](#) voor een gebruik ten behoeve van kampeeractiviteiten, onder de voorwaarden dat:

- a. de agrarische functie als hoofdactiviteit gehandhaafd moet blijven;
- b. de kampeeractiviteiten in of direct grenzend aan het bouwvlak moeten plaatsvinden;
- c. geen schade voor de omliggende landschappelijke waarden mag ontstaan;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke waarden;

- e. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel [12.4](#);
- f. de kampeeractiviteiten minimaal 50 meter tot woningen van derden plaatsvinden;
- g. het terrein waarop de kampeeractiviteiten plaatsvinden minimaal 0,5 hectare groot moet zijn;
- h. de kampeeractiviteiten alleen in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober mogen plaatsvinden; buiten deze periode mogen geen kampeermiddelen aanwezig zijn;
- i. indien noodzakelijk tot 50 m² voorzieningen ten behoeve van de kampeeractiviteiten kan worden gebouwd;
- j. per agrarisch bedrijf maximaal 40 kampeermiddelen zijn toegestaan, waarbij het aantal recreati woonverblijven en trekkershutten worden meegerekend;
- k. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
- l. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet worden geschaad;
- m. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- n. de recreatieve ontwikkeling is onderwerp geweest van regionale afstemming.

3.6.4. Beroep of bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.1.1](#) onder at voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis anders dan in de bedrijfswoning of voor een bedrijf aan huis in milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten ([Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten](#) bij de regels), onder de voorwaarden dat:

- a. de agrarische functie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. de uitoefening van het beroep of bedrijf aan huis geen onevenredige aantasting van het karakter van de omgeving mag opleveren, dit betekent onder meer dat:
 - 1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het Besluit omgevingsrecht (Stb.2010, 143) valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - 2. de beroeps- of bedrijfsactiviteit naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - 3. de beroeps- of bedrijfsactiviteit de hoofdfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. de uitoefening van het beroep of bedrijf aan huis geen zodanige verkeersaantrekkende werking genereert die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;

- d. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
- e. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet worden geschaad;
- f. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- g. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in artikel [7.2](#). Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.
- h. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- i. de maximale oppervlakte van een beroep aan huis in totaal 30 m² bedraagt;
- j. de maximale oppervlakte van een bedrijf aan huis in totaal 80 m² bedraagt;
- k. op de begane grond maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning ten behoeve van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn.

3.6.5. Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.5.5 onder d ten behoeve van het faciliteren van een bed & breakfast, onder de voorwaarden dat:

- a. de bed & breakfast wordt gerealiseerd in de bedrijfswoning;
- b. het gebruik ten behoeve van bed & breakfast gekoppeld en ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie ter plaatse;
- c. de bedrijfswoning als zodanig herkenbaar blijft;
- d. de woonfunctie en de agrarische functie gehandhaafd blijven;
- e. de bed & breakfastvoorziening:
 - 1. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan;
 - 2. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex niet wordt aantast;
 - 3. de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloedt;
 - 4. geen onevenredige nadelige gevolgen zal opleveren voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
 - 5. ten hoogste 8 slaapplekken zal hebben;
- f. de veiligheid van de voorziening wordt gewaarborgd, met inachtneming van de bepalingen uit het Bouwbesluit;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke waarden;
- h. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
- i. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet worden geschaad;
- j. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.6.6. Kamerbewoning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.5 onder d voor het gebruik van (een deel van) de woning voor kamerbewoning, met dien verstande dat:

- a. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- b. het gebruik met de aard van het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- c. kamerbewoning uitsluitend plaatsvindt in de woning en niet in (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken;

- d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in artikel [7.2](#). Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

3.6.7. Landschappelijke inpassing

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.5.3 en een gewijzigde landschappelijke inpassing toestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. sprake is van voortschrijdend inzicht;
- b. de landschappelijke inpassing gerealiseerd wordt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing';
- c. het nieuwe inpassingsplan voorzien is van een positief advies van de kwaliteitscommissie.

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

3.7.1. Vergunningplicht

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

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m².

3.7.2. Uitzonderingen

Het in lid [3.7.1](#) bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

3.7.3. Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid [3.7.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in bestemming '[Agrarisch](#)' genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig

worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

3.8. Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1. Uitbreiding en vormverandering bouwvlak overige agrarische bedrijven

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

- a. de uitbreiding of vormverandering er niet toe mag leiden dat het bouwvlak groter wordt dan 2,5 ha;
- b. de uitbreiding of vormverandering noodzakelijk in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden en dit wordt aangetoond aan de hand van een actueel en onderbouwd bedrijfsontwikkelingsplan;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden;
- d. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
- e. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
- f. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel [12.4](#);
- g. landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
- h. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- i. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht;
- j. er geen sprake is van een toename van de stikstofemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf.

3.8.2. Wijziging in de bestemming 'Bedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming '[Bedrijf](#)' ten behoeve van het toestaan van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Nevenfuncties en opvolgfuncties ([Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - nevenfuncties en opvolgfuncties](#) bij de regels), onder de voorwaarden dat:

- a. de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. geen sprake is van een duurzame locatie;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijkomende of voormalige agrarische bebouwing binnen het betreffende bouwvlak niet wordt vergroot, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen die ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten worden gebruikt niet meer mag bedragen dan 500 m² waarbij de oppervlakte van monumentale gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' niet meetelt;

- d. de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- e. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan als opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Nevenfuncties en opvolgfunctie ([Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - nevenfuncties en opvolgfuncties](#) bij de regels);
- f. de hoeveelheid extra verkeer moet passen bij de wegenstructuur;
- g. het parkeren behorende bij het ander gebruik dient binnen het bouwvlak op eigen terrein plaats te vinden;
- h. er geen opslag van goederen in de open lucht plaatsvindt;
- i. het gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele uitstraling, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
- j. niet grondgebonden landbouw is niet toegestaan;
- k. detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten is toegestaan;
- l. gevoelige functies niet binnen een risico-afstand van een propaantank, een lpg station dan wel een transportleiding zijn gelegen;
- m. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel [12.4](#);
- n. landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
- o. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen ten aanzien van omwonenden, (agrarische) bedrijven en andere omgevingswaarden.

3.8.3. Wijziging bestemming in 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming '[Wonen](#)', onder de voorwaarden dat:

- a. geen sprake is van een duurzame locatie;
- b. de agrarische activiteiten ter plaatse van het bouwvlak zijn beëindigd;
- c. ter plaatse een bedrijfswoning aanwezig is;
- d. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden;
- f. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
- g. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
- h. voldaan wordt aan de milieuwetgeving met betrekking tot geluid, geur en bodem;
- i. in het wijzigingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van beleid en wetgeving rond externe veiligheid en geurhinder;
- j. de meest recente regionale woonvisie en gemeentelijk woningbouwprogramma in acht wordt genomen;

- k. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel [12.4](#);
- l. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij sprake is van monumentale bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- m. de landschappelijke inpassing dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak en wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting.

3.8.4. Opnemen aanduiding vrijgekomen agrarische bebouwing

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

- a. sprake is van een duurzame locatie;
- b. de agrarische activiteiten ter plaatse van het bouwvlak zijn beëindigd;
- c. ter plaatse een bedrijfswoning aanwezig is;
- d. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- e. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij de bestemming behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
- f. de belangen van de in de directe omgeving gelegen agrarische bedrijven niet worden geschaad;
- g. voldaan wordt aan de milieuwetgeving met betrekking tot geluid, geur en bodem;
- h. in het wijzigingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van beleid en wetgeving rond externe veiligheid en geurhinder;
- i. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel [12.4](#);
- j. niet meer in gebruik zijnde overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij sprake is van monumentale bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- k. de landschappelijke inpassing dient plaats te vinden binnen het bouwvlak en wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;
- l. aan het wijzigingsplan de bevoegdheid wordt toegevoegd om de locatie in de toekomst terug te wijzigen naar een agrarisch bedrijf en intensieve veehouderij, indien in de bestaande situatie sprake is van de aanduiding 'intensieve veehouderij'.

3.8.5. Wijziging bestemming in 'Wonen' met de aanduiding vrijkomende agrarische bebouwing

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

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

met dien verstande dat:

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

3.8.6. Opnemen aanduiding plattelandswoning

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

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

3.8.7. Bouwvlak verkleinen of schrappen

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

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

3.8.8. Landschappelijke inpassing

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

- a. sprake is van voortschrijdend inzicht;
- b. de landschappelijke inpassing niet langer meer gerealiseerd kan worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing';
- c. de omvang van het bouwvlak niet meer bedraagt dan 2,5 ha;
- d. het nieuwe inpassingsplan voorzien is van een positief advies van de kwaliteitscommissie.

4. Artikel 4 Waarde - Archeologie 5

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 5](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel [12.1](#).

4.2. Bouwregels

4.2.1. Omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen

- a. Indien het oprichten van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt gevraagd, kan leiden tot aantasting van archeologische waarden, wordt de omgevingsvergunning pas verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:
 1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
 2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of
 3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.
- b. Het bepaalde in lid [4.2.1](#) onder a is niet van toepassing indien:
 1. het een overige bouwwerk betreft dat voor archeologisch onderzoek noodzakelijk is;

2. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
 3. de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 1.000 m²;
 4. de grootte van de bodemingreep groter is dan 1.000 m² en de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 0' de verstoring zich beperkt tot 0 cm onder het oppervlak;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 40' de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak;
 7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 60' de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak.
- c. Indien uit het in lid [4.2.1](#) onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders – alvorens de vergunning te verlenen – de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies. De omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.
- e. Indien het bepaalde in lid [4.2.1](#) onder c sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

4.3. Nadere eisen

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

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

4.4.1. Vergunningplicht

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

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

4.4.2. Uitzonderingen

Het bepaalde in lid [4.4.1](#) is niet van toepassing:

- a. werkzaamheden, normale onderhouds-, gebruiks- en beheerswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde en verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- c. op werken of werkzaamheden die verband houden met het aanbrengen van sleufloze drainagesystemen;
- d. de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 1.000 m²;
- e. de grootte van de bodemingreep groter is dan 1.000 m² en de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak.

4.4.3. Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van burgemeesters en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:
 - 1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;

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

4.5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

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

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

5. Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

6. Artikel 6 Algemene bouwregels

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

6.1.1. Ondergrondse werken

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

6.1.2. Ondergrondse bouwwerken

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

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

6.1.3. Afwijken van het bestemmingsplan

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

- a. de oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken buiten het bouwvlak of indien geen bouwvlak aanwezig is, anders dan onder gebouwen, mag maximaal 10% bedragen van het bestemmingsvlak met een maximum van 150 m², waarbij het maximum in m² niet geldt voor mestputten en mestkelders binnen de bestemming '[Agrarisch](#)';

- b. de afstand tot de as van de weg dient minimaal 15 meter te bedragen, behalve wanneer de bebouwing die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan reeds aanwezig is dichter tot de as van de weg staat; in dat geval is die afstand bepalend;
- c. de ondergrondse bouwwerken dienen geheel onder het maaiveld te worden gebouwd;
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter.

6.2. Ondergeschikte bouwdelen

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

6.3. Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

6.3.1. Maximale maatvoering

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

6.3.2. Minimale maatvoering

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

7. Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1. Strijdig gebruik

7.1.1. Bestaand legaal gebruik

Bestaand legaal gebruik wordt niet als strijdig gebruik aangemerkt.

7.1.2. Algemeen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt, behoudens voor zover in de specifieke bestemmingsregels anders geregeld, in ieder geval verstaan:

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

7.1.3. Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder [7.1.2](#) onder c ten behoeve van uitstalling van goederen en materialen ten behoeve van verkoop voor de voorgevelrooilijn, onder de voorwaarden dat:

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

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

7.2.1. Parkeernormen

In, op of onder gebouwen dan wel op het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen uit [Bijlage 6 Parkeerkencijfers](#) bij de regels worden nageleefd.

7.2.2. Afmetingen parkeerruimte

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

7.2.3. Omgevingsvergunning

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

7.2.4. Nadere eisen

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

8. Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1. geluidzone - industrie

8.1.1. Bouw- en gebruiksregels

Ten aanzien van de aanduiding '[geluidzone - industrie](#)' geldt dat nieuwe geluidgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidbelasting vanwege industrielawaai.

8.1.2. Afwijken van de bouw- en gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [8.1.1](#) en toestaan dat nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd dan wel functies worden toegestaan, indien de geluidbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van geluidgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde.

8.1.3. milieuzone - boringsvrije zone

8.1.3.1. Verbod

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

8.1.3.2. Uitzondering

Artikel 8.4.1 is niet van toepassing op werken waarvoor Gedeputeerde Staten ontheffing hebben verleend.

8.2. milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

8.2.1. Bouw- en gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' is het niet toegestaan om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 80 meter beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 80 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- c. een bodemenergiesysteem op te richten;
- d. wegen, parkeerplaatsen, terreinen die open staan voor gemotoriseerd verkeer, vaarwegen of spoorwegen aan te leggen, veranderen of daaraan wijzigingen aan te brengen die de risico's voor de grondwaterkwaliteit verhogen.

8.2.2. Uitzonderingen

De in artikel 8.7.1 gestelde verboden gelden niet voor:

- a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
- b. werkzaamheden ten behoeve van waterwinning met het oog op openbare drinkwaterproductie;
- c. het saneren van de bodem en het verrichten van handelingen ten gevolge waarvan een bodemverontreiniging wordt verminderd of verplaatst, indien dat gebeurt overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens de Wet bodembescherming;
- d. het oprichten van boorputten indien het voornemen tot het slaan van een boorput vier weken tevoren schriftelijk aan gedeputeerde Staten is gemeld en bij het maken en

sluiten van een boorput het VKB-protocol 2006 Mechanisch boren als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit in acht wordt genomen.

- e. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

8.2.3. Afwijken van de bouw- en gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [51.7.1](#) als gewaarborgd is dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor de grondwaterwinning en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf gehoord is.

9. Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1. Verleende omgevingsvergunningen of andere toestemmingen

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

9.2. Algemeen

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

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

onder de voorwaarden dat:

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

9.3. Verkoopstandplaats

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken de regels van het bestemmingsplan voor het innemen van een verkoopstandplaats voor zelfgemaakte, - bewerkte, - gekweekte, en/of - geteelde agrarische producten, met dien verstande dat de verkoopstandplaats uitsluitend in de maanden april tot en met juli mag worden ingenomen.

9.4. Duurzaamheid

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

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

9.5. Huisvesting arbeidsmigranten en woonurgenten

9.5.1. Afwijken bouw- en gebruiksregels ten behoeve van huisvesting arbeidsmigranten in bedrijfsgebouwen bij een agrarisch bedrijf

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

- a. er alleen arbeidsmigranten (en geen woonurgenten of gezinnen met kinderen) worden gehuisvest;
- b. de huisvesting bedoeld is voor short-stay of mid-stay;
- c. huisvesting in woonunits, (sta)caravans, tenten, auto's en vergelijkbaar niet is toegestaan;
- d. ter plaatse een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend;
- e. het agrarisch bedrijf waar de huisvesting plaatsvindt arbeidsmigranten nodig heeft voor zijn bedrijfsvoering (naast de huisvesting van 'eigen' arbeidsmigranten is het dan tevens toegestaan arbeidsmigranten te huisvesten die werkzaam zijn bij een ander bedrijf);
- f. de huisvesting plaatsvindt binnen hetzelfde (deel van) het agrarisch bouwvlak als de bedrijfswoning en de eigenaar/exploitant van het bedrijf in deze bedrijfswoning woont;

- g. wanneer de behoefte aan huisvesting niet meer noodzakelijk is, een passende herbestemming voor de bebouwing wordt gezocht, dan wel de bebouwing wordt gesloopt of de bebouwing wordt in de oorspronkelijke staat teruggebouwd, hetgeen bij voorwaarde aan de omgevingsvergunning voor het afwijken zal worden verbonden;
- h. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- i. indien voor de huisvesting van arbeidsmigranten nieuwe bebouwing wordt opgericht sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel [55.4](#);
- j. indien landschappelijke inpassing aan de orde is, dit binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
- k. indien voor de huisvesting van arbeidsmigranten nieuwe bebouwing wordt opgericht, infiltratievoorzieningen voor hemelwater worden gerealiseerd;
- l. bij huisvesting in de vorm van short-stay aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - 1. per arbeidsmigrant is een minimaal verblijfsgebied van 10 m² aanwezig;
 - 2. er worden in totaal maximaal 30 personen tegelijk per agrarisch bouwvlak gehuisvest. Met maatwerk kan hiervan worden afgeweken indien aangetoond wordt dat de kwaliteit van de huisvesting goed is, de druk op de omgeving acceptabel is, geen beperkingen voor andere agrarische bedrijven ontstaan en een extra kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
 - 3. maximaal 2 personen per (slaap)kamer gehuisvest worden;
 - 4. een individuele arbeidsmigrant maximaal 4 maanden per jaar op de locatie verblijft;
- m. bij huisvesting in de vorm van mid-stay aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - 1. sprake is van de aanduiding 'overige zone - kernrandzone';
 - 2. per arbeidsmigrant is een minimaal verblijfsgebied van 12 m² aanwezig ;
 - 3. er worden in totaal maximaal 12 personen tegelijk per gebouw gehuisvest. Met maatwerk kan hiervan worden afgeweken indien aangetoond wordt dat de kwaliteit van de huisvesting goed is, de druk op de omgeving acceptabel is, geen beperkingen voor andere agrarische bedrijven ontstaan en een extra kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
 - 4. per 4 personen zijn eigen voorzieningen aanwezig, zoals een toilet, badruimte en kookgelegenheid;
 - 5. een individuele arbeidsmigrant maximaal 9 maanden per jaar op de locatie verblijft.

9.5.2. Afwijken van de gebruiksregels voor de huisvesting arbeidsmigranten en/of woonurgenten in (agrarische bedrijfs)woningen

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

- a. in agrarische bedrijfswoningen alleen arbeidsmigranten (en geen woonurgenten of gezinnen met kinderen) worden gehuisvest;
- b. per persoon is een minimaal verblijfsgebied van 12 m² aanwezig;
- c. in totaal maximaal 30 personen tegelijk per agrarisch bouwvlak mogen worden gehuisvest (in zowel de agrarische bedrijfswoning als in de bedrijfsgebouwen), dan wel maximaal dat aantal personen tegelijk aanwezig is, dat op grond van een eerder verleende vrijstelling/vergunning ter plaatse mag worden gehuisvest. Met maatwerk kan hiervan worden afgeweken indien aangetoond wordt dat de kwaliteit van de huisvesting goed is, de druk op de omgeving acceptabel is, geen beperkingen voor andere agrarische bedrijven ontstaan en een extra kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
- d. bij agrarische bedrijven de eigenaar/exploitant van het bedrijf zelf op het agrarisch bedrijf woont;
- e. de maximaal toegestane verblijfsduur per individuele persoon 12 maanden per jaar bedraagt;
- f. huisvesting in een (agrarische bedrijfs)woning is toegestaan voor:
 - 1. één afzonderlijk huishouden;
 - 2. maximaal 4 personen die op zichzelf een huishouden vormen;
 - 3. één huishouden en maximaal 3 personen die op zichzelf een huishouden vormen (gerelateerd aan de grootte van de woning en de samenstelling van het huishouden);
- g. in aanvulling op het bepaalde onder sub f geldt dat voor iedere persoon die op zichzelf een huishouden vormt een eigen (slaap)kamer aanwezig moet zijn;
- h. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- i. ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

9.6. Antenne-installaties

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

- a. antenne-installaties op daken van bestaande gebouwen, voor zover niet vergunningsvrij, waarbij plaatsing op gebouwen niet zijnde woningen de voorkeur heeft, en geen sprake is van:
 - 1. een monument;

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

9.7. Erfafscheiding

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

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

9.8. Kortlopende evenementen

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

- a. een evenement duurt maximaal 7 dagen, inclusief het opbouwen en afbreken;
- b. er maximaal 3 evenementen per jaar per afzonderlijk perceel plaatsvinden;
- c. er geen sprake is van een onevenredig effect op de natuurlijke waarden;
- d. een evenement niet wordt toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - natura 2000-gebied' of ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bufferzone 5'.

10. Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1. Algemeen

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

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

10.2. Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het splitsen van woningen, onder de voorwaarden dat:

- a. de te splitsen woning een bestaand oorspronkelijk hoofdgebouw met (ten dele) een bestaande woonfunctie betreft;
- b. de woningsplitsing vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering vormt;
- c. de waarden van de omliggende bestemmingen niet onevenredig worden aangetast;
- d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig artikel [7.2](#). Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.
- e. de meest recente regionale woonvisie en gemeentelijk woningbouwprogramma in acht wordt genomen;
- f. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.3;
- g. aangetoond wordt dat na splitsing sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- h. na splitsing maximaal 1 extra woning is ontstaan, behoudens wanneer de te splitsen woning een cultuurhistorisch of karakteristiek pand dan wel monument betreft, in welk geval burgemeester en wethouders splitsing tot meerdere woningen kunnen toestaan, mits geen onevenredige nadelige effecten voor de omgeving optreden;
- i. na splitsing elke woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, een inhoud heeft van minimaal 350 m³ en maximaal 900 m³;
- j. na een woningsplitsing het uitbreiden van de gesplitste woningen niet is toegestaan;
- k. waardevolle bouwvormen en karakteristieke elementen van de oorspronkelijke woning gehandhaafd blijven;
- l. aangetoond wordt dat na splitsing geen sprake is van een beperking voor omliggende (agrarische) bedrijven;
- m. de landschappelijke inpassing dient plaats te vinden binnen het bouwvlak en wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting.

10.3. Nota Kwaliteit

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

11. Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1. Nadere eisen

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

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

12. Artikel 12 Overige regels

12.1. Verhouding tussen bestemmingen

- a. Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming;
- b. Waar dubbelbestemmingen samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de regels van de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 5'.

12.2. Natura 2000 (coördinatiebepaling)

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

12.3. Relatie

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

12.4. Verbetering omgevingskwaliteit

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

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

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

13. Artikel 13 Overgangsrecht

13.1. Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning 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 het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2. Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.3. Hardheidsclausule

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

14. Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Veldstraat 4, Grathem'.