

Regels

bestemmingsplan “Flerdeweg 6a Leur”

Planstatus: ontwerp

Datum: 2020-09-02

Plan identificatie: NL.IMRO.0296.BPFlerdeweg6a-OW01

Auteur: BraGIS BV

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	24
2 Bestemmingsregels	26
Artikel 3 Agrarisch met waarden - 1	26
Artikel 4 Waarde - Archeologie 3	46
3 Algemene regels	49
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	49
Artikel 6 Algemene bouwregels	49
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels	49
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	53
4 Overgangs- en slotregels	54
Artikel 9 Overgangsrecht	54
Artikel 10 Slotregel	58

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Flerdeweg 6a Leur met identificatienummer NL.IMRO.0296.BPFlerdeweg6a-OW01 van de gemeente Wijchen;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan buitengebied gebonden bedrijf:

een bedrijf dat aan het buitengebied is gerelateerd, zoals hoveniersbedrijven, dierenklinieken, dierenpensions en producten en/of diensten levert aan particulieren of niet-agrarische bedrijven;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden bedrijfsactiviteit:

het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke/kunstzinnige - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in een woning

en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.7 aan huis verbonden beroep:

een beroep, waarvan de activiteiten niet publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

1.8 aardkundige waarde:

gebieden met waardevolle aardkundige elementen met betrekking tot reliëf en bodem die een bepaalde (beperkte) mate van bescherming genieten;

1.9 afhankelijke woonruimte:

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

1.10 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van landbouwdieren en andere dieren ten behoeve van de agrarische producten zoals (sier)vissen, wormen en bijen; onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, sierteeltbedrijven en paardenhouderijen;

1.11 agrarisch grondgebruik:

het gebruik van gronden ten behoeve van het telen van gewassen/bomen dan wel ten behoeve van het beweiden van landbouwdieren

1.12 agrarisch technisch hulpbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden en/of (medisch) verzorgen van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, met uitzondering van mestverwerking, zoals: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven,

loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen),
veetransportbedrijven en veehandelsbedrijven;

1.13 agrarisch verwant bedrijf

een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden zoals dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, stalhouderijen, instellingen voor agrarische praktijkonderwijs, proefbedrijven en volkstuinen;

1.14 archeologische waarden:

waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

1.15 bebouwing:

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

1.16 bebouwingspercentage:

een in de regels of op de kaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein (bouwperceel, bestemmingsvlak etc.) aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

1.17 bed & breakfast:

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, met een absoluut maximum van zeven overnachtingen, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.18 bedrijfsactiviteiten:

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

1.19 bedrijfsgebouw:

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

1.20 bedrijfsmatige exploitatie van recreatiebedrijven:

het via een bedrijf, stichting of ander rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/ exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt;

1.21 bedrijfswoning/ dienstwoning:

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

1.22 beperkt kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.23 Besluit externe veiligheid inrichtingen:

Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer;

1.24 bestaand:

- ☐ bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- ☐ gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;
- ☐ werken of werkzaamheden: zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel toegestaan krachtens omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.25 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.26 bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen':

het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' van de gemeente Wijchen, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0296.BGBBuitengebied-DF02, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 31 januari 2013;

1.27 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.28 bevoegd gezag:

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

1.29 bijgebouw:

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat hetzij functioneel hetzij door zijn situering of afmeting ondergeschikt is aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte;

1.30 bos:

elk terrein waarop al dan niet bedrijfsmatig activiteiten worden uitgevoerd gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en extensieve recreatie;

1.31 boerderij (gebouw):

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

1.32 bouwen:

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

1.33 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.34 bouwperceel:

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

1.35 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.36 bouwvlak:

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

1.37 bouwwerk:

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

1.38 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
- c. onder twee-aaneen wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- d. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

1.39 centrumvoorzieningen:

bouwwerken voor algemene voorzieningen in het kader van de exploitatie van een verblijfsrecreatiecentrum, zulks ten behoeve van gebruikers van de recreatiwoonverblijven;

1.40 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.41 dagrecreatie:

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan; huifkarren worden hier mede onder begrepen;

1.42 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.43 ecologische verbindingszone:

zone die dienst doet als verspreidingsgebied respectievelijk migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. Aanleg van verbindingzones heeft als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen;

1.44 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.45 extensief recreatief medegebruik:

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie;

1.46 extensieve dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen:

dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen die aansluiten bij het agrarisch bedrijf of bij de natuur- en landschapsbeleving van het landelijk gebied;

1.47 gebouw:

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

1.48 geluidsgevoelige objecten:

woningen, scholen voor basisonderwijs, voortgezet onderwijs, beroepsonderwijs, hoger onderwijs en gezondheidszorggebouwen;

1.49 geluidzoneringsplichtige bedrijven / inrichtingen:

bedrijven en/of inrichtingen die op grond van de Wet geluidhinder zijn aangewezen als categorie van inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken;

1.50 gemengde bedrijven:

agrarische bedrijven met een grondgebonden bedrijfstak en een intensieve veehouderijtak;

1.51 geomorfologisch:

de vorm van het landschap, ontstaan door geologische processen en beïnvloedt door menselijk handelen;

1.52 glastuinbouwbedrijf:

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

1.53 groepsaccommodatie/logeergebouw:

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband;

1.54 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Afhankelijkheid van de grond kent hierbij de volgende aspecten: voedervoorziening, mestafzet of het bieden van een natuurlijk substraat voor plantaardige teelten. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en

vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkveebedrijven en productiegerichte paardenhouderijen worden ook aangemerkt als een grondgebonden agrarisch bedrijf;

1.55 hervestiging agrarisch bedrijf:

het verplaatsen van een bestaand agrarisch bedrijf van het ene agrarisch bouwblok naar een ander agrarisch bouwblok;

1.56 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken, inclusief daarbij behorende aan- en uitbouwen;

1.57 hooischelf:

bijgebouw of schuilstal bestaande uit twee delen, te weten een overdekte en geheel door wanden omsloten onderbouw met daarop een losse, langs een aantal geleiders, in hoogte beweegbare kap. De ruimte tussen de onderbouw en de beweegbare kap mag niet worden dichtgebouwd en dient enkel ten behoeve van de opslag van stro, hooi en vergelijkbare producten;



1.58 horecabedrijf:

een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf;

de horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:

- a. categorie 1: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
- b. categorie 2: vormen van kleinschalige horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonden plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, cafetaria, snackbar, afhaalhoreca, automatiek;
- c. categorie 3: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;

1.59 houtproductie:

het voortbrengen van hout op bedrijfsmatige wijze door een mede daarop afgestemd duurzaam beheer van bos;

1.60 hoveniersbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het kweken en verkopen van planten en siergewassen en daarmee samenhangende artikelen, en het aanleggen en onderhouden van tuinen en andere groenvoorzieningen;

1.61 inpandige statische opslag:

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

1.62 intensieve veehouderij:

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarin het houden van vee of pluimvee de hoofdzaak is. Onder intensieve veehouderijen worden tevens pelsdierhouderijen verstaan;

1.63 kampeerboerderij:

het gelegenheid geven tot het houden van recreatief nachtverblijf in gebouwen deel uitmakend van een agrarische bedrijf dan wel een voormalig agrarisch bedrijf;

1.64 kampeermiddel:

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.65 kampeerplaats:

standplaats voor een kampeermiddel;

1.66 kampeerseizoen:

de periode tussen 15 maart en 31 oktober;

1.67 kampeerterrein:

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

1.68 kassen:

gebouwen waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden, zoals het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken, of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

1.69 kleine windturbine:

windturbine bedoeld voor het leveren van stroom aan de/het ter plaatse aanwezige woning/bedrijf, waarbij reststroom aan het net doorgezet kan worden. De windturbine heeft een ashoogte van niet meer dan 15 meter en een tiphoogte van niet meer dan 20 meter;

1.70 koesignalencentrum:

adviesbureau en dienstverlening op het gebied van welzijn van mens en dier (buitengebied gebonden);

1.71 kuilvoerplaat:

agrarische bedrijfsvoorziening in de vorm van een gesloten (doorgaans betonnen) vloer ten behoeve van opslag van veevoeder (hooi, stro, gras e.d.);

1.72 kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.73 landbouwdieren:

rundvee, pluimvee (kippen, eenden, ganzen, kalkoenen, parelhoenders, struisvogels e.d.), varkens, schapen, geiten, pelsdieren, konijnen, paarden, wormen e.d., consumptievissen (meerval, forel, paling, zeebaars, zeebrasem, tilapia e.d.), herten, lama's en andere hoefdieren;

1.74 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.75 lawaaisport:

een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingslawaai wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)vliegsport; de jachtsport wordt hier niet onder begrepen;

1.76 loon(werk)bedrijf:

een bedrijf dat – voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen- diensten verleent aan (agrarische) bedrijven en particulieren, hetzij in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden;

1.77 maatschappelijk:

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs met bijbehorende sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;

1.78 manege:

een recreatief bedrijf dat hoofdzakelijk op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport en al dan niet mogelijkheden biedt voor het verblijf en de verzorging van paarden;

1.79 mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een op dat perceel wonende huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

1.80 mestplaat:

constructie in de vorm van een verharde vloer, al dan niet voorzien van keerwanden bedoeld voor de opslag van meststoffen;

1.81 minicamping:

een kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning;

1.82 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.83 nevenactiviteit:

activiteiten die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale bedrijfsactiviteiten op een bouwperceel;

1.84 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengendvermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonenteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenfokkerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen;

1.85 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.86 ondergeschikte functie:

een functie die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie binnen een bestemming;

1.87 ondersteunende horeca:

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

1.88 overkapping/ carport:

een dakconstructie, vrijstaand met maximaal één wand, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.89 pension:

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

1.90 paardenbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;

1.91 permanente bewoning:

bewoning van een bouwwerk waarbij sprake is van gebruik van het object als hoofdverblijf zoals bedoeld in de wet GBA en/of er geen sprake is van een hoofdverblijf elders;

1.92 productiegerichte paardenhouderij:

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

1.93 recreatief medegebruik:

die vormen van recreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

1.94 recreatiewoning:

een gebouw dat dient als recreati woonverblijf voor gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben, en waarbij geen sprake is van permanente bewoning;

1.95 recreatiewoningencomplex:

een terrein voor het plaatsen en geplaatst houden van recreatiewoningen;

1.96 risicovolle inrichting:

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.97 schuilstal:

gebouw ten behoeve van het bieden van schuilgelegenheid aan gehouden dieren welke noodzakelijk is in het kader van dierenwelzijn;

1.98 seizoensperiode voor tijdelijke werknemers:

de periode van 1 maart tot en met 30 november;

1.99 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf,

waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.100 sleufsilos:

agrarische bedrijfsvoorziening in de vorm van een (doorgaans betonnen) keerwand van maximaal 3 m hoog en dichte vloerafdekking, ten behoeve van opslag van veevoeder (hooi, stro, gras e.d.);

1.101 stacaravan:

een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede, gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.102 streekgebonden producten:

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

1.103 statische opslag:

seizoensgebonden opslag van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals caravans, boten en dergelijke;

1.104 teeltondersteunende kassen:

teeltondersteunende voorziening, in de vorm van (tunnel)kassen waarin (half)producten worden opgekweekt/ geteeld, en deel uitmakend van een vollegrondstuinbouwbedrijf en/of een boomkwekerij;

1.105 teeltondersteunende voorzieningen:

ondersteunende voorzieningen ten behoeve van vollegronds groente-, fruit-, bloemen, en boomteelt; te onderscheiden in de volgende categorieën:

- ☐ laag/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,5 m, uitsluitend nodig zolang de teelt het vereist zoals insectengaas, afdekfolies, acryldoek, lage tunnels;

- laag/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,5 m en met een permanent karakter zoals een containerveld;
- hoog/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1,5 m, uitsluitend nodig zolang de teelt het vereist, zoals menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten (tijdelijk voorzover het het gebruik van hagelnetten betreft; de bij de hagelnetten behorende constructiepalen zijn permanent);
- hoog/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1,5 m met een permanent karakter, zoals stellingenteelt en regenkappen;

1.106 teleskibaan:

een aangelegd parcours in het water, bestaand uit een permanente opstelling van stalen masten, waaraan een staalkabel is bevestigd, die door een elektromotor wordt rondgetrokken;

1.107 tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers:

het huisvesten van werknemers binnen de seizoensperiode voor tijdelijke werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voorzover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;

1.108 trekkershut:

een klein vrijstaand gebouw, zonder eigen sanitaire voorzieningen, bestemd voor verhuur voor recreatievedoeleinden in de vorm van verblijfsrecreatie aan steeds wisselende wandelaars, fietsers, ruiters, kanoërs of autogebruikers, waarbij verhuur aan dezelfde personen maximaal 3 dagen/nachten mag zijn;

1.109 tuinbedrijf:

Bedrijf/bedrijven gericht op het telen, kweken, en verkoop (aan particulieren en bedrijven) van bloemen, planten, en bomen, en/of de verkoop en daarmee verband houdende assemblage (aan particulieren en bedrijven) van goederen voor het aanleggen, onderhouden, inrichten en versieren van tuinen en parken, waaronder begrepen exclusieve goederen zoals zwembaden, sauna's klimtoestellen, tuinhuisjes, kassen, prieeltjes, en aanverwante artikelen, evenals bedrijf/bedrijven gericht op het verrichten van met het bovenstaande verbandhoudende

diensten zoals tuin- en parkaanleg en groenonderhoud. Het een en ander inclusief daarbij horende showrooms, uitstalling- en verkoopruimtes, parkeer- en groenvoorzieningen;

1.110 tuincentrum:

een bedrijf dat is gericht op het telen en voornamelijk verkopen van planten en siergewassen, alsmede het verkopen en leveren van andere goederen en materialen voor het aanleggen, onderhouden en verfraaien van tuinen;

1.111 tunnel(kas):

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

1.112 verblijfsrecreatie:

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben, en waarbij er geen sprake is van permanente bewoning;

1.113 verkoopvloeroppervlak:

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

1.114 vloeroppervlak(te):

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.115 volkstuinen:

grond waarop, anders dan ten dienste van een agrarisch bedrijf, op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld en voornamelijk ten eigen behoeve;

1.116 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht en waarvan de continuïteit ook op langere termijn in voldoende mate is verzekerd;

1.117 voorgevelrooilijn:

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

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

1.118 vrijstaand bijgebouw:

een bijgebouw, dat fysiek geheel los staat van enig ander gebouw, dan wel slechts met een ander gebouw verbonden is door een bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een overkapping of pergola;

1.119 waterhuishoudkundige doeleinden:

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d.;

1.120 watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.121 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van dit plan;

1.122 Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.123 Wet milieubeheer:

Wet van 13 juni 1979, Stb. 442, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.124 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.125 woning/ wooneenheid:

een complex van fysiek aan elkaar verbonden ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;

1.126 Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991, (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.127 (woon)boerderij:

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

1.128 woongebouw:

een gebouw ten behoeve van woondoeleinden, bestaande uit twee of meerdere wooneenheden;

1.129 woon-/werkeenheid:

een ruimte, in een woning of in bijgebouwen en in combinatie met een woning, waarin een beroep of bedrijfsactiviteit aan huis wordt uitgeoefend;

1.130 woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een woonwagenstandplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

1.131 woonunit:

een te verplaatsen/ verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen:

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de perceelsgrens;

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

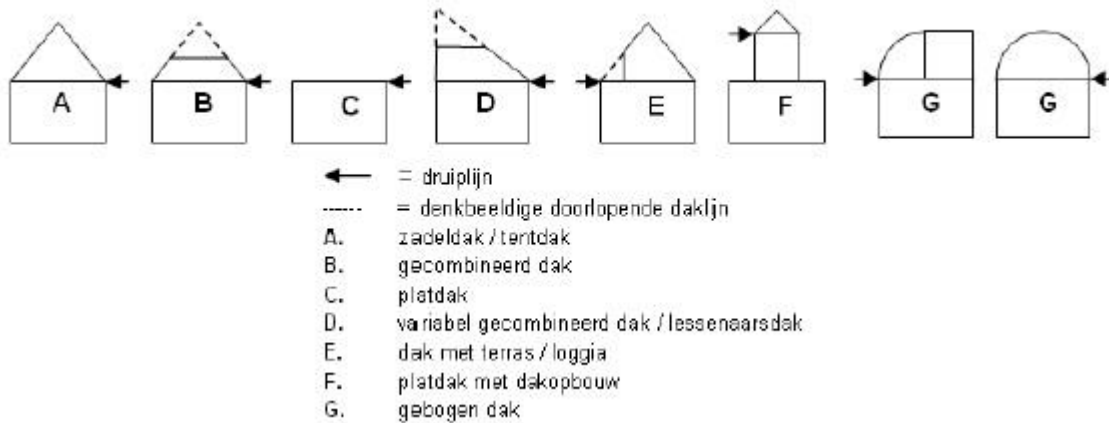
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;



2.5 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;

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.7 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;

2.8 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.9 peil:

- ☐ voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- ☐ in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

- a. bedrijfsmatig dan wel hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- c. het beweiden van gronden door landbouwdieren;
- d. wonen voorzover het betreft het bewonen van een bedrijfswoning;
- e. beroep of bedrijf aan huis;
- f. nevenactiviteiten;
- g. statische opslag;
- h. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- i. extensief recreatief medegebruik;
- j. doeleinden van openbaar nut;
- k. tuin- en erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages;
- l. geluidwerende voorzieningen;
- m. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonne-energie alsmede warmte-koude opslag;
- n. behoud, beheer en herstel en/of ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschapstypen, de aardkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden, meer specifiek zijnde het kleinschalige karakter en het waarborgen van de dynamiek daarbinnen;
- o. ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden": het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de gebouwen en de omgeving;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - grafheuvel' is bebouwing in de vorm van een grafheuvel toegestaan;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen, tuinen en sloten, en overeenkomstig de in 3.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

a Agrarisch bouwvlak

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" op de kaart zijn agrarische bedrijfsgebouwen toegestaan, met dien verstande dat er ter plaatse van de figuur "relatie" sprake is van een koppeling van twee bouwvlakken. De bouwvlakken met een dergelijke aanduiding worden, in het kader van de regels van dit bestemmingsplan, aangemerkt als een enkel bouwvlak.

b Type agrarisch bedrijf

Ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" mag een grondgebonden agrarisch bedrijf worden uitgeoefend. Voorts is -al dan niet in combinatie met een grondgebonden bedrijf- uitsluitend ter plaatse van de onderstaande aanduidingen het daarbij behorende type agrarisch bedrijf toegestaan:

- ☐ (gt): glastuinbouwbedrijf;
- ☐ (iv): intensieve veehouderij;
- ☐ (sa-ngg): niet-grondgebonden agrarisch bedrijf;

c Nevenactiviteiten

Voor nevenactiviteiten gelden de volgende bepalingen:

1. nevenactiviteiten zijn toegestaan in de vorm van agrarisch technisch hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven, buitengebied gebonden bedrijven en/of dagrecreatie;
2. nevenactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', tenzij anders is aangegeven;
3. maximaal 25% van de bebouwde oppervlakte van het agrarische bedrijf tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen, mag worden gebruikt voor een onder 1 genoemde nevenactiviteit;
4. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten in ondergeschikte vorm. Hiervoor geldt de volgende voorwaarde:
 - a. maximaal mag 100 m² verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.
5. horeca is niet toegestaan, behoudens ondersteunende horeca bij nevenactiviteiten in de vorm van dagrecreatie;

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "kinderdagverblijf" (kdv) op het adres Weideweg 10, een kinderdagverblijf met een gebruiksvloeroppervlakte van 80 m² is toegestaan.

De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie. De noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

d Minicamping

Uitsluitend ter plaatse van de onderstaande adressen is een minicamping toegestaan:

Geitweg 4

hiervoor gelden de volgende regels:

1. uitsluitend zijn kampeermiddelen toegestaan met een niet-permanent karakter zoals tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans;
2. er zijn niet meer dan 25 kampeerplaatsen toegestaan;
3. de oppervlakte van gebouwde voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, mag niet meer bedragen dan 50 m². De hoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
4. de voorziening is uitsluitend toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
5. parkeren vindt plaats op eigen terrain.

De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

e Inpandige statische opslag

Inpandige statische opslag is toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen;
2. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
3. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
4. detailhandel is niet toegestaan.

f Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Dit houdt in dat het beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de historische verkavelingstructuur en kleinschaligheid van het landschap. Daarnaast dienen de binnen het gebied voorkomende reliëfrijke bodem, kronkelende wegen, het door bos en heide ontstane besloten karakter en voorkomende landschapselementen te worden gehandhaafd.

Verder is het beleid gericht op behoud en bescherming van de historische bebouwing bestaande uit kastelen, landgoederen en boerderijen, de compacte en historische dorpen en de verspreid liggende bebouwing aan de dijk alsmede de openheid en doorzichten die hierdoor ontstaan.

g Aardkundige waarden

Gestreefd wordt naar behoud en bescherming van aardkundige waarden. Dit houdt in dat de aan het gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het aanwezig zijn van bijzondere aardkundige verschijnselen zoals dalglooiingen, steilranden en bodemovergangen, dienen te worden beschermd.

h Extensief recreatief medebruik

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

i Duurzame energie

Het opwekken van duurzame energie is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie.

j Tuin

Het inrichten en gebruiken van gronden als tuin is toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak, en buiten het agrarisch bouwvlak, voorzover het gronden betreft, die onderdeel uitmaken van de bij de bedrijfswoning behorende tuin dan wel voorzover het gronden betreft, direct grenzend aan de bestemming Wonen.

k Aan huis verbonden beroep

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een niet-publieksgerichte beroepsactiviteit aan huis toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het (mede) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 80 m²;
2. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
3. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte binnen het openbaar gebied;
4. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden; hieronder worden niet begrepen handelsactiviteiten via het internet;
5. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen niet zijn toegestaan.

De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

l Aan huis verbonden bedrijf

Aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten zijn niet toegestaan, behoudens met toepassing van een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.6.8.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 Relatie

Ter plaatse van de figuur "relatie" is sprake van een koppeling van twee bouwvlakken. De bouwvlakken met een dergelijke aanduiding worden, in het kader van de regels van dit bestemmingsplan, aangemerkt als een enkel bouwvlak.

3.2.3 Bebouwing binnen bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" mogen uitsluitend worden opgericht:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. teeltondersteunende voorzieningen met uitzondering van teeltondersteunende kassen;
- c. één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen per agrarisch bedrijf;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch-twee bedrijfswoningen" zijn maximaal 2 bedrijfswoningen toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" is een bedrijfswoning niet toegestaan;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf;
- g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-permanente teeltondersteunende voorziening" zijn, in afwijking van het gestelde in a tot en met f, uitsluitend permanente teeltondersteunende voorzieningen toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding- onbebouwd bouwvlak" zijn, in afwijking van het gestelde in a tot en met c, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van veevoeder- en/of mestopslag toegestaan, zoals kuilvoerplaten, mestplaten en sleufsilo's.

3.2.4 Bouwen t.b.v. glastuinbouw

Voor het bouwen t.b.v. glastuinbouw geldt het volgende:

- a. ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw", mag de bebouwde oppervlakte aan glasopstanden *eenmalig* worden vergroot met 20% van de bestaande bebouwde oppervlakte, mits de uitbreiding in zijn geheel ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" kan worden gerealiseerd;
- b. nieuwe glasopstanden en teeltondersteunende kassen, anders dan onder a., zijn niet toegestaan.

3.2.5 Maatvoering en situering bebouwing binnen bouwvlak

De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak is als volgt:

BEDRIJFSGEBOUWEN PER BOUWVLAK		MAX.
goothoogte		6 m
goothoogte koelcellen		8 m
(nok)hoogte		12 m
KASSEN	MAX	
goothoogte	7 m	
(nok)hoogte	10 m	
BEDRIJFSWONING		MAX.
goothoogte		6 m
(nok)hoogte		10 m
BIJGEBOUWEN BIJ BEDRIJFSWONING		MAX.
gezamelijke oppervlakte per woning		120 m ² ;
goothoogte		3 m
(nok)hoogte		6 m
BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE		MAX.
hoogte mestbassins en waterbassins		8,5 m
hoogte silo's (niet zijnde sleufsilos)		15 m
hoogte sleufsilos		3 m
hoogte kuilvoerplaten en mestplaten		2 m
hoogte erfafscheidingen		2 m
hoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde		6 m
hoogte carports/overkappingen		3 m
gezamelijke oppervlakte carports/overkappingen per bedrijfswoning		20 m

3.2.6 Inhoud bedrijfswoning

Voor de inhoud van bedrijfswoningen geldt het volgende:

- indien de bestaande inhoud van een woning groter is dan 350 m³ maar kleiner dan 450 m³ dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan 600 m³;
- indien de bestaande inhoud van een woning groter is dan 450 m³ maar kleiner dan 800 m³, dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan 800 m³.
- indien de bestaande inhoud van de bedrijfswoning groter is dan 800 m³, dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan deze bestaande inhoud.

3.2.7 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt grotendeels plaats op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenteën van de woning;
- b. de voorgevel van het te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning wijkt niet af van de bouwwijze van het oorspronkelijke woning.

3.2.8 (Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken buiten het bouwvlak geldt het volgende:

- a. uitsluitend mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat het oprichten van sleufsilos, kuilvoerplaten en mestplaten niet is toegestaan;
- b. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale hoogte van 2 m;
- c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan met een hoogte die niet meer mag bedragen dan 3 m, alsmede permanente constructiepalen ten behoeve van de (tijdelijke teeltondersteunende) hagelnetten met een hoogte van maximaal 6 m;
- d. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan;
- e. paardenbakken buiten het bouwvlak, zijn niet toegestaan;
- f. voor de bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - grafheuvel' gelden de volgende maatvoeringsregels:
 - 1. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 60 m²;
 - 2. de bebouwingshoogte bedraagt niet meer dan 2,5 m.

3.2.9 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" en uitsluitend in één bouwlaag en deze ondergrondse ruimten mogen uitsluitend facilitair van aard zijn, zoals mestkelders, technische ruimtes e.d.;
- b. ondergrondse ruimten (kelders) bij bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag en mogen uitsluitend worden gesitueerd onder de bedrijfswoning (met inbegrip van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) dan wel tot maximaal 25 m² buiten de bedrijfswoning, alsmede onder de vrijstaande bijgebouwen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nadere eisen situering en omvang bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de omvang en situering van bebouwing op een bouwvlak, indien en voor zover er sprake is van een zodanige toename van gebouwen, dat het bouwvlak voor minimaal 50% bebouwd wordt. De nadere eisen worden gesteld teneinde te voorkomen dat er sprake is van een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Omgevingsvergunning inhoud woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.5 en 3.2.6 teneinde de toegestane inhoud van de woningen te vergroten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 1000 m³;
- b. de voorgeschreven goot- en bouwhoogte mag met maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering worden verhoogd;
- c. de rayonarchitect/ dorpsbouwmeester ruimtelijke kwaliteit dient om advies gevraagd te worden met betrekking tot de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het voornemen;
- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- f. het plan mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven.

3.4.2 Omgevingsvergunning teeltondersteunende kassen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 onder b teneinde het oprichten van teeltondersteunende kassen bij agrarische bedrijven niet zijnde glastuinbouwbedrijven, toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het toestaan van teeltondersteunende kassen mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de karakteristiek van onderhavige gronden, zoals omschreven in 3.1
- b. de kassen kunnen uitsluitend worden toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- c. de kassen dienen teeltondersteunend te zijn; dat betekent dat de kassen worden opgericht ten dienste van een vollegrond tuinbouwbedrijf;
- d. de kassen mogen niet hoger zijn dan 10 m en de bebouwde oppervlakte van teeltondersteunende kassen mag per agrarisch bedrijf niet meer bedragen dan 1500 m².

3.4.3 Omgevingsvergunning paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.8 onder e teneinde ten behoeve van hobbymatig gebruik binnen deze bestemming of de bestemming Wonen - 1 paardenbakken toe te staan buiten het bouwvlak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de paardenbak kan redelijkerwijs niet worden gesitueerd binnen het bouwvlak of binnen het bestemmingsvlak Wonen - 1
- b. de paardenbak wordt aansluitend aan het bouwvlak of het bestemmingsvlak Wonen - 1 gesitueerd;

- c. de paardenbak wordt zodanig gesitueerd en/of ingepast dat deze geen onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden vormt;
- d. schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
- e. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 1200 m²;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

3.4.4 Omgevingsvergunning schuilstal

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.8 teneinde buiten het bouwvlak de oprichting van een schuilstal mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de schuilstal dient noodzakelijk te zijn in het kader van dierenwelzijn;
- b. aannemelijk dient te worden gemaakt dat er geen mogelijkheid bestaat om de schuilstal op te richten binnen het direct aangrenzende, bijbehorende agrarisch bouwperceel, woonbestemming of andere niet agrarische bestemming;
- c. de oppervlakte van de schuilstal mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. bij een schuilstal in de vorm van een hooischelf mag de hoogte van de onderbouw niet meer bedragen dan 2,5 m en de nokhoogte niet meer dan 6 m;
- f. de schuilstal wordt landschappelijk ingepast; dit betekent dat bij de situering zoveel mogelijk aansluiting dient te worden gezocht bij bestaande landschapselementen, perceelsafscheidingen of aangrenzende bebouwing;
- g. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.2.1 genoemde waarden.

3.4.5 Omgevingsvergunning kleine windturbines

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 teneinde ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" de oprichting van 1 kleine windturbine ten behoeve van (aanvullende) stroomvoorziening op het betreffende perceel mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de ashoogte van de kleine windturbine mag niet meer bedragen dan 15 m;
- b. de tiphoogte van de kleine windturbine mag niet meer bedragen dan 20 m;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 genoemde waarden.

3.4.6 Omgevingsvergunning herbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.7, teneinde verplaatsing of herbouw van een woning buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, en/of buiten de bestaande fundamenteen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. door de herbouw wordt het landelijk karakter niet onevenredig aangetast;

- c. de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

3.4.7 Omgevingsvergunning goothoogte t.b.v kapschuur

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.5 voorzover het de maximale goothoogte van bijgebouwen bij de woning betreft, teneinde een maximale goothoogte van 4,5 m aan één zijde te kunnen toestaan ten behoeve van een zgn kapschuur (schuur met ongelijke goothoogte) met dien verstande dan het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

3.4.8 Omgevingsvergunning oppervlakte bijgebouwen bij bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.5 teneinde de (her)bouw van een bijgebouw toe te staan, terwijl de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen behorende bij de woning, groter is dan 120 m², mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouw mag uitsluitend de herbouw van legaal gebouwde/vergunde bijgebouwen, behorende bij de (bedrijfs)woning, betreffen;
- b. de herbouw betreft geen (voormalige) (agrarische) bedrijfsgebouwen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen het gebruiken en/of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, tenzij:
 - 1. het gebruik in het kader van de bestemming betreft én *inpandig* plaatsvindt; of
 - 2. het gebruik in het kader van de agrarische of agrarisch gerelateerde productie ten behoeve van een nevenactiviteit betreft én plaatsvindt *binnen het bouwvlak*; of
 - 3. het opslag in het kader van de agrarische of agrarisch gerelateerde productie ten behoeve van een nevenactiviteit buiten het bouwvlak betreft, voorzover deze opslag in het kader van de oogst én voor maximaal één aaneengesloten periode van één maand plaatsvindt;
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken of herstellen van goederen en het be- of verwerken van producten, tenzij:
 - 1. het gebruik in het kader van de bestemming betreft én *inpandig* plaatsvindt; of
 - 2. het gebruik in het kader van de agrarische of agrarisch gerelateerde producten ten behoeve van een nevenactiviteit betreft én plaatsvindt *binnen het bouwvlak*;
- c. detailhandel, behoudens het bepaalde in 3.1.2 onder c;
- d. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;

- e. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- f. het bewonen van bedrijfsruimte;
- g. het in pandig bedrijfsmatig houden van dieren, anders dan op de begane grondlaag van agrarische bedrijfsgebouwen;
- h. de huisvesting van tijdelijke werknemers;
- i. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, met uitzondering van lage/tijdelijke voorzieningen in de vorm van afdekfolie en insectengaas;
- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} contour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt;
- k. een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Omgevingsvergunning opslag gevaarlijke stoffen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 onder j ten behoeve van de opslag van gevaarlijke stoffen teneinde toe te staan dat de daarbij behorende 10^{-6} risicocontour de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan.

3.6.2 Omgevingsvergunning minicampings

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit plan ten behoeve van het toestaan van minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op gronden gelegen op of direct grenzend aan het agrarisch bouwvlak, tot maximaal 100 m uit het (agrarisch) bouwvlak gerekend vanaf de achtergrens of zijdelingse grens van het bouwvlak, of direct grenzend aan de bestemming wonen, tot maximaal 100 m uit de bestemmingsgrens van de bij de minicamping behorende woning, gemeten vanaf de achtergrens of zijdelingse grens van het bestemmingsvlak Wonen;
- b. de minicamping dient gesitueerd te zijn op een afstand van minimaal 100 m van (het bestemmingsvlak van) de woning van derden;
- c. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans);
- d. er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan;
- e. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak, met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m², en een maximale hoogte van 6 m; de

- voorzieningen worden, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- f. het inrichten van een recreatieruimte/kantine is toegestaan, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
 - g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren landschapsplan en realisatie overeenkomst te overleggen;
 - h. de voorziening is uitsluitend toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 - i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - j. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
 - k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
 - l. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
 - m. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.6.3 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder h teneinde een bed & breakfastvoorziening voor maximaal 8 personen in maximaal 4 kamers toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is enkel in de (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bijgebouwen toegestaan;
- b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- c. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- d. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- e. er wordt een nachtregister bijgehouden;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- j. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.6.4 Omgevingsvergunning mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 onder e en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een dergelijke bewoning is aantoonbaar nodig vanuit een oogpunt van mantelzorg. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hieromtrent advies aan een onafhankelijk terzake deskundige instantie;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen; met dien verstande dat de maximale oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer dan 120 m² mag bedragen;
- d. er dient gebruik te worden gemaakt van het dichtst bij de hoofdwoning gelegen bijgebouw, tenzij op grond van doelmatigheidsmotieven een ander op het perceel gelegen bijgebouw/bedrijfsgebouw meer geschikt is;
- e. de afhankelijke woonruimte dient te worden bewoond door degene(n) die de zorg nodig heeft/ hebben;
- f. de voorziening dient te voldoen aan de eisen van het bouwbesluit;
- g. zakenrechtelijke splitsing is niet toegestaan;
- h. de afhankelijke woonruimte mag geen eigen perceelsontsluiting hebben;
- i. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

3.6.5 Omgevingsvergunning in pandige statische opslag als nevenactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder c teneinde nevenactiviteiten in de vorm van in pandige statische opslag toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- c. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- d. de milieubelasting mag niet toenemen;
- e. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.6.6 Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 onder h ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt plaats in een bestaand bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan;

- b. indien de huisvesting niet gerealiseerd kan worden zoals bedoeld onder a., kan huisvesting plaatsvinden in niet-zelfstandige woonunits, welke uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" gesitueerd mogen zijn en uitsluitende gedurende de periode bedoeld onder e;
- c. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- d. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- e. er mogen maximaal 20 medewerkers tegelijk worden gehuisvest op één bedrijf;
- f. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden binnen een periode van 1 maart tot en met 30 november;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- k. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

3.6.7 Omgevingsvergunning teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 onder j ten behoeve van het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de teeltondersteunende voorzieningen zijn noodzakelijk ten behoeve van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen leidt niet tot een onevenredige aantasting van de karakteristiek van onderhavige gronden, zoals omschreven in 3.1.

3.6.8 Omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 onder k voor de uitoefening van een aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het ten behoeve van de aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen met een maximum van 80 m²;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
- f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

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

3.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de in het schema onder 3.7.2 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.7.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 3.7.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben binnen een bouwvlak;
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.7.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 3.7.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1.1 nader gedetailleerd in 3.1.2. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.7.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.7.4 Schema omgevingsvergunningen

In onderstaand schema zijn de omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden opgenomen en is per werk/werkzaamheid aangegeven wat de criteria voor verlening van de omgevingsvergunning is. Voor alle onderstaande werken en werkzaamheden geldt dat het werk of de werkzaamheid in overeenstemming dient te zijn met het gebruik conform de bestemming.

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m2, anders dan ten behoeve van recreatieve paden	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke cultuurhistorische en ecologische waarden; - de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
- het aanplanten van houtopstanden dan wel het vellen of rooien van houtgewas	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke cultuurhistorische en ecologische waarden; dit betekent onder meer dat de openheid en herkenbaarheid van de open akkers niet onevenredig mogen worden aangetast; - de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
- het diepploegen en diepwoelen van de bodem; - het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden: dit betekent onder meer dat: a. de openheid van de open akkers niet onevenredig mogen worden aangetast; b. het reliefrijke karakter van de bodem niet onevenredig wordt aangetast;
- het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven; - het graven en dempen van waterpartijen en watergangen	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden: dit betekent onder meer dat het reliefrijke karakter van de bodem niet onevenredig wordt aangetast.
aanleggen van boomgaarden, behoudens de vervanging van bestaande boomgaarden.	de aanleg van boomgaarden doet binnen een afstand van 50 m rondom de boomgaard geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefklimaat.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Wijziging t.b.v. vergroting / vormverandering agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bouwvlakken van agrarische bedrijven mogen per wijzigingsplan met maximaal 50% worden vergroot, met dien verstande dat het bouwvlak - na vergroting - maximaal 1,5 ha mag bedragen;

- b. de vergroting en/of vormverandering noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen op het agrarisch bouwvlak; een en ander dient te worden onderbouwd met een op de vergroting of vormverandering gericht bedrijfsplan;
- c. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing met als voorwaarde, dat de omvang (oppervlakte grond) van de gronden die worden aangewend voor de landschappelijke inpassing, minimaal 10% van de oppervlakte van het - vergrote - bouwvlak dient te bedragen (voor de landschappelijke inpassing mogen ook gronden worden gebruikt, gelegen direct aangrenzend aan het betreffende agrarisch bouwvlak). De initiatiefnemer dient een door burgemeester en wethouders goed te keuren landschapsplan en realisatie-overeenkomst te overleggen;
- h. ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw" geldt, in aanvulling op het bepaalde in a tot en met h, dat de uitbreiding van het bouwvlak uitsluitend is toegestaan, wanneer de uitbreiding zich verdraagt met de water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygienische kwaliteiten van het gebied. De in 3.2.4 toegestane oppervlakte glasopstanden mag niet worden vergroot;
- i. de vergroting mag, gelet op de instandhoudingsdoelstelling van omliggende Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de Natura 2000-gebieden niet laten verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen;
- j. indien de vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is voor de plaatsing van permanente teeltondersteunende voorzieningen, nemen burgemeester en wethouders de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-permanente teeltondersteunende voorziening" op.

3.8.2 Wijziging t.b.v. onbebouwd bouwvlak voor sleufsilo's, mestplaten en kuilvoerplaten

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting van een bouwvlak voor sleufsilo's, mestplaten en kuilvoerplaten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden, die uitsluitend worden aangewend voor het plaatsen/bouwen van sleufsilo's, mestplaten en kuilvoerplaten, worden aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding- onbebouwd bouwvlak'; binnen deze aanduiding zijn uitsluitend sleufsilo's, mestplaten en kuilvoerplaten toegestaan, alsmede overige bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van het agrarische bedrijf, met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. de gronden binnen de 'specifieke bouwaanduiding- onbebouwd bouwvlak' mogen maximaal 0,5 ha bedragen;
- c. het als 'specifieke bouwaanduiding- onbebouwd bouwvlak' deel van het bouwvlak, wordt niet meegerekend in de maximaal toegestane oppervlakte als bedoeld in 3.8.1 onder a;

- d. de vergroting is noodzakelijk uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling waaronder begrepen het (niet) kunnen plaatsen van sleufsilo's, mestplaten en kuilvoerplaten binnen het reguliere agrarisch bouwvlak; een en ander dient te worden onderbouwd met een op de vergroting gericht bedrijfsplan;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient een door burgemeester en wethouders goed te keuren landschapsplan en realisatie-overeenkomst te overleggen;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de nadere detaillering van deze bestemming.

3.8.3 Wijziging in bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen in de bestemming Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning kan worden toegestaan, één en ander mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning inclusief de inpandige stal / deel, mag niet worden vergroot, behoudens de reguliere bebouwingsmogelijkheden van Artikel 21 Wonen - 1;
- b. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- c. de bestaande situering van de voormalige bedrijfswoning mag niet worden gewijzigd;
- d. de bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 120 m² per woning;
- e. de omvang van het bestemmingsvlak voor wonen wordt afgestemd op de functie en is doorgaans kleiner dan het bouwvlak voor het agrarisch bedrijf; voor de gronden die niet binnen het bestemmingsvlak wonen vallen, is er uitsluitend sprake van het verwijderen van het bouwvlak;
- f. indien sprake is van een reductie van minimaal 50% van de oppervlakte van voormalige bedrijfsgebouwen, is hergebruik in de vorm van maximaal twee woongebouwen met maximaal 3 wooneenheden per woongebouw - naast de reeds bestaande (voormalige) bedrijfswoning - toegestaan. Bij hergebruik dient in ieder geval het voormalige agrarische hoofdgebouw waarin de voormalige bedrijfswoning is gelegen, te worden gebruikt. Alle gebouwen die niet voor woondoeleinden worden gebruikt dienen te worden gesloopt;
- g. indien alle voormalige bedrijfsgebouwen - met uitzondering van het voormalige hoofdgebouw waarin de voormalige bedrijfswoning is gesitueerd en karakteristieke gebouwen als bedoeld onder f - worden gesloopt, is nieuwbouw in de vorm van maximaal twee woongebouwen met maximaal 3 wooneenheden per woongebouw - naast de reeds bestaande (voormalige) bedrijfswoning - toegestaan, waarbij sprake dient te zijn van een reductie van de bebouwde oppervlakte van het bouwvlak van minimaal 50%
- h. sloop van karakteristieke gebouwen is niet toegestaan;
- i. de woningen moeten een inhoud hebben van minimaal 300 m³ per wooneenheid;
- j. de wijziging kan mede betrekking hebben op het toestaan van een woon-/werkeenheid in de vorm van een aan huis verbonden beroep danwel na omgevingsvergunning als bedoeld in 21.5.4 een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit;

- k. de wijziging kan mede betrekking hebben op het hergebruik van bedrijfsbebouwing ten behoeve van in pandige opslag, hierbij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de aanduiding "opslag" wordt opgenomen;
 - 2. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
 - 3. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
 - 4. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
 - 5. detailhandel is niet toegestaan;
- l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren landschapsplan en realisatie overeenkomst te overleggen;
- m. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- n. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- o. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- p. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;
- r. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- s. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- t. het bestaande bouwvlak dient te worden verkleind;
- u. de regels van Artikel 21 Wonen - 1 worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- v. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

3.8.4 Wijziging t.b.v. niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in Artikel 7 Bedrijf teneinde gebruik van de aanwezige bebouwing toe te staan voor niet-agrarische bedrijven, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- b. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;
- c. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie, met dien verstande dat niet meer dan 50% van de bestaande bedrijfsbebouwing met een maximum van 500 m² voor de hergebruikfunctie mag worden gebruikt; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak voor bedrijf wordt afgestemd op de functie en is doorgaans kleiner dan het bouwvlak voor het agrarisch bedrijf; voor de gronden die niet binnen het bestemmingsvlak bedrijf vallen, is er uitsluitend sprake van het verwijderen van het bouwvlak;

- e. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel als bedoeld in 3.1.2 onder c;
- f. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren landschapsplan en realisatie overeenkomst te overleggen;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;
- l. de regels van Artikel 7 Bedrijf worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- m. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

3.8.5 Wijziging Natuur - 1

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming (gedeeltelijk) wijzigen in de bestemming Natuur - 1 mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de belangen van de in de omgeving aanwezige functies en waarden worden niet onevenredig geschaad;
- b. het bepaalde in Natuur - 1 is van overeenkomstige toepassing.

3.8.6 Wijziging t.b.v. plattelandswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de aanwijzing van een plattelandswoning het bestemmingsplan wijzigen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefmilieu. Deze dient in ieder geval niet minder te zijn dan die van reguliere burgerwoningen in het buitengebied. Van een goed woon- en leefklimaat is in ieder geval sprake indien:
 - 1. de geurbelasting lager is dan 8 odeureenheden in geval van intensieve agrarische bedrijven;
 - 2. de afstand tot de agrarische bedrijfsactiviteiten groter is dan 50 m in geval van overige agrarische bedrijven;
 - 3. een maximale geluidsbelasting van 50 dB (A) (etmaalwaarde) van bedrijfslawaai;
- b. het achterblijvende bedrijf dient een economisch levensvatbaar bedrijf te zijn, hetzij zelfstandig, hetzij als onderdeel van een ander agrarisch bedrijf;
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige inpassing van zowel de plattelandswoning als van het bedrijfsperceel;
- d. de aanwijzing mag niet leiden tot aanvraag van nieuwe 1e, 2e of 3e bedrijfswoning op enige termijn. De plattelandswoning behoudt zijn agrarische bestemming;
- e. indien bedrijfsbeëindiging meer voor de hand ligt dan aanwijzing van een plattelandswoning, moet er gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming Wonen.

De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie. De noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het gaat hierbij om gebieden met een middelhoge archeologische verwachting.

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien:
 1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder bestaande ondergrondse kelders), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
 2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
 3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
 4. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

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

4.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet bepaalde is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, diepploegen, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard, boom- of fruitteelt of diepwortelende beplanting.
- b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen;
- d. verlagen van de waterstand.

4.3.2 Uitzonderingen

Het onder 4.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. In het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, drainage, kabels, leidingen en beplantingen voor zover deze werkzaamheden zich beperken tot reeds geroerde gronden;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik, waaronder de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 1000 m².
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. voor werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering zijn of legaal kunnen worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- h. ingeval op grond van de Monumentenwet een vergunning is vereist.

4.3.3 Verlening

- a. De onder 4.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het

oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;

- b. Indien het rapport of andere beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

4.3.4 Voorwaarden

Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,75 m bedraagt.

6.2 Afwijkende maatvoering

Bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, maar waarvan de maatvoering afwijkt van de bouwregels van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan in de bestaande maatvoering.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Hydrologische beschermingszone

Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone-hydrologische beschermingszone" geldt ter bescherming van de waterhuishoudkundige situatie en de voorkomende natuurwaarden, het volgende:

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

a Omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld een en ander voorzover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- c. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

b Uitzonderingen vergunningplicht

Het in a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. zover de daar genoemde werken en werkzaamheden worden uitgevoerd binnen een bouwvlak;
- b. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met uitzondering van permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen op moment van in werking treden van het bestemmingsplan.

c Verlening

De in a genoemde omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien door die werken en/of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

d Advies waterstaatsgezag

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in a hoort het bevoegd gezag het ter plaatse bevoegde waterstaatsgezag.

7.2 Vrijwaringszone molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop 1 tot en met 4" geldt ten behoeve van het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de molen, het volgende:

7.2.1 Bouwen

a Algemeen

Onverminderd het bepaalde in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde:

1. mogen binnen een afstand van 100 meter van de molen geen nieuwe bouwwerken, met een bouwhoogte die hoger is dan het onderste punt van de verticaal staande wiek worden opgericht;
2. geldt ten aanzien van de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken binnen een afstand van 100 tot 400 meter van de molen, de volgende bepaling:

Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop 1":

maximale bouwhoogte = $X / 50 + 2,5$

Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop 2":

maximale bouwhoogte = $X / 75 + 2,5$

Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop 3":

maximale bouwhoogte = $X / 50 + 3,06$

Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop 4":

maximale bouwhoogte = $X / 50 + 2,81$

in welke formule voorstelt:

X: de afstand in meters vanaf het obstakel tot de wieken van de molen;

3. de maximale bouwhoogte zoals bedoeld in dit artikel wordt gerelateerd aan de begane grond van de molen. Voor zover ter plaatse van een op te richten bouwwerk het maaiveld hoger respectievelijk lager is gelegen, dient de afstand van het maaiveld tot het onderste punt van de verticaal staande wiek in de maximale hoogte te worden verdisconteerd.
4. Indien en voorzover binnen een perceel gebouwen aanwezig zijn die hoger zijn dan de hierboven onder 7.2.1 onder a 2 voorgeschreven hoogte en de maatvoering binnen de onderliggende bestemming deze bestaande hoogte mogelijk maakt, mag in afwijking van het bepaalde in 7.2.1. onder a 2 de bestaande hoogte als maximum voor de overige gebouwen op het perceel, worden aangemerkt.

b Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in a teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen toe te staan, mits de hierdoor hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig in gevaar kan worden gebracht. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

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

a Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten voeren:

1. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur met een grotere hoogte dan de molenbelt;
2. het ophogen van gronden;
3. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing met een grotere hoogte dan de molenbelt.

b Uitzondering

Het onder a vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

1. werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel
2. van ondergeschikte betekenis zijn en/of
3. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
4. welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering of aanwezig waren;
5. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
6. binnen het kader van het op de bestemming van die gronden gerichte normale onderhoud en beheer, dan wel
7. die welke voortvloeien uit het normale gebruik.

c Verlening

De onder a bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig in gevaar kan worden gebracht. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

7.3 Geluidzone - industrie

De aanduiding 'geluidzone - industrie' als vervat in het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' vervalt en wordt vervangen door de aanduiding 'geluidzone - industrie' als vervat in dit bestemmingsplan.

7.4 Veiligheidszone - lpg

7.4.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone - lpg" is het verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten.

7.4.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming op onderdelen wijzigen teneinde de aanduiding "veiligheidszone - lpg" te wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding "veiligheidszone - lpg" vervalt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de risicovolle inrichting buiten werking is gesteld;
- b. de aanduiding "veiligheidszone - lpg" wordt verkleind, indien uit onderzoek is gebleken dat door een wijziging van de bedrijfsvoering in de risicovolle inrichting de plaatsgebonden risicocontour kleiner is geworden of dat door aangepaste wet- en regelgeving, nieuwe inzichten, danwel nieuwe rekenmethoden een kleinere plaatsgebonden risicocontour geldt.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 omgevingsvergunning antennemast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning toestemming verlenen voor de plaatsing van een antennemast voor mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de antennemast wordt geplaatst binnen een bestemmingsvlak waarin geen woningen aanwezig zijn;
- b. de antennemast leidt ook overigens niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. de antennemast is aantoonbaar noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie en site-sharing behoort aantoonbaar niet tot de mogelijkheden;
- d. de antennemast is niet hoger dan noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie met een maximum van 40 m.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 9.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 9.1.1 met maximaal 10 %.

9.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 9.1.1 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 9.2.1, 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.

9.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 9.2.1, 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.

9.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 9.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

9.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

9.3.1 Recreatiewoningen

De natuurlijke personen die de bestaande gebruikers van de recreatiewoningen zoals opgenomen in 9.3.3 permanent zijn, mogen de permanente bewoning van deze recreatiewoningen doorzetten.

9.3.2 Omvang

Het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning zoals bedoeld in 9.3.1 mag niet worden vergroot.

9.3.3 Objecten persoonsgebonden overgangsrecht

In de onderstaande tabel is aangegeven:

- a. voor welke adressen het bepaalde in 9.3.1 van toepassing is;
- b. wie de natuurlijke personen als bedoeld in 9.3.1 zijn.

Adres	Bestaande gebruikers
Wighenerhorst 5	de heer P.C. Rosbergen mevrouw Y.F.M. Rosbergen-Lepoutre
Wighenerhorst 6	mevrouw A. Baars mevrouw M.F. Arment
Wighenerhorst 11	de heer A. Hegmans mevrouw M.W. Hegmans-Meijer
Wighenerhorst 16	de heer J.W.C. van Rijswijk mevrouw C.M. Degen
Wighenerhorst 19	de heer M.F.F. Kramer
Wighenerhorst 21	de heer M.C.A. Krijgsman
Wighenerhorst 23	mevrouw J.T.W. Jansen de heer H.J.P. Welling
Wighenerhorst 26	de heer J.H. Berends mevrouw M.E. Berends-Verhoek
Wighenerhorst 27	de heer M.F.W. Laurant mevrouw E.L.M. Aarts
Wighenerhorst 31	de heer W.M. Bartels mevrouw E.M. Bartels-Thiissen
Wighenerhorst 32	mevrouw A.W. H. van de Westelaken-Kuijman de heer C.A.C.M. van de Westelaken
Wighenerhorst 33	mevrouw J.G. Melchers-Aarts
Wighenerhorst 34	de heer L.J.M. Verwaayen mevrouw A.D. Verwaayen-Cobussen
Wighenerhorst 35	de heer J. van Toor mevrouw M.H.F. van Toor- Eijman
Wighenerhorst 36	de heer H.G. Vos mevrouw J.C.H. van der Wee
Wighenerhorst 37	de heer K.L. Nouws
Wighenerhorst 38	de heer G.T. van Hout mevrouw M.G.H.P. van Hout-Verbruggen
Wighenerhorst 40	de heer H.C.M. Marinussen mevrouw J.C.A.M. Marinussen-Rikken
Wighenerhorst 41	de heer J.A. Verwijen mevrouw M.J.G. Verwijen-Fijn
Wighenerhorst 42	de heer B.T. Hendriks mevrouw L.A.M. Hendriks-Nabuurs

Wighenerhorst 43	mevrouw G.J.A. Sloodmans-van den Hooge
Wighenerhorst 44	de heer G.W.M. Spoorenberg mevrouw J.H. Spoorenberg-van Brink
Wighenerhorst 47	mevrouw J.M. van Hoor- Arts de heer J.P. van Hoor
Wighenerhorst 48	de heer W.L. Cobussen mevrouw H.J. Cobussen-Smits
Wighenerhorst 50	mevrouw B.T.J. Rump-van de Water de heer W.T.A. Rump
Wighenerhorst 51	de heer E.S.M. van Houts
Wighenerhorst 52	mevrouw R. van Toor
Wighenerhorst 53	mevrouw M.I. de Waal
Wighenerhorst 55	mevrouw G. Lips
Wighenerhorst 56	mevrouw A.P. Verwaven mevrouw E.F. van Haften
Wighenerhorst 59	de heer B.F. Schook mevrouw A.J.M. Schook-Langes
Wighenerhorst 60	de heer B. de Rooij mevrouw A.M. de Roon
Wighenerhorst 61	de heer P.P.M. Dinnissen
Wighenerhorst 66	de heer H.B. Schook mevrouw A.J.M. Schook-van Boekel
Wighenerhorst 69	de heer B.J. Aalders mevrouw A.G. Aalders-Elbers
Wighenerhorst 70	de heer J.G. Letteboer mevrouw A. Letteboer-Tzortini
Wighenerhorst 72	de heer R. van Werven
Wighenerhorst 73	de heer A.J.T. Pelser mevrouw M.L.C. Pelser-van Halvoort
Wighenerhorst 74	de heer A.E.M. van den Berg
Wighenerhorst 75	de heer R.A.L. Plonas mevrouw N.A.G.H. Plonas-Loeffen
Wighenerhorst 77	de heer M.A. Jansen mevrouw G.M.A. Jansen-de Grijs
Wighenerhorst 78	de heer C.W.H. van Dreumel
Wighenerhorst 79	de heer J.C.P. Strik
Wighenerhorst 80	de heer J.I.T. van Sommeren
Wighenerhorst 81	de heer J.H.A.M. de Grijs

Wighenerhorst 82	mevrouw H. Gezina van Tuijn-Tammes
Wighenerhorst 83	mevrouw M.J.H. Weustink
Wighenerhorst 84	de heer G.P.M. Iansen
Wighenerhorst 85	mevrouw A.M.H. Aalders-van Embden de heer T.M. Aalders
Wighenerhorst 92	mevrouw D.M. Companjen
Wighenerhorst 95	de heer W.J.H.M. van der Leij de heer M.H. Pennings
Wighenerhorst 96	de heer C.H.W. van Rooy mevrouw S.P.F. van Rooy-Hermesen
Wighenerhorst 100	mevrouw V.M.G. Ekstijn de heer J.W.T. de Jong

9.3.4 Overig persoonsgebonden overgangsrecht

De natuurlijke personen die de bestaande gebruikers van de bouwwerken zoals opgenomen in 9.3.6, zijn, mogen dit gebruik doorzetten.

9.3.5 Omvang

Het gebruik zoals omschreven in 9.3.6 mag niet worden vergroot.

9.3.6 Objecten overig persoonsgebonden overgangsrecht

In de onderstaande tabel is aangegeven:

- voor welke adressen het bepaalde in 9.3.4 van toepassing is;
- wie de natuurlijke personen als bedoeld in 9.3.4 zijn;
- wat het bestaande gebruik als bedoeld in 9.3.4 is.

adres	bestaande gebruiker(s)	gebruik
Hoogvonderweg 17	de heer T.J.P. Cornelissen mevrouw S.L. Cornelissen- Toonen	de bouw en het gebruik van een paardenstal met een oppervlakte van 70 m ² ;
Weg door de Berendonck 59	de heer W.S.T. Vos mevrouw H.F.L. Straten de heer D.T.A. Vos mevrouw M.W.M. Vos	het gebruik van de garage / werkruimte inclusief portaal voor bewoning

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Flerdeweg 6a Leur'.