

Asten Verzamelplan 2023-1

Regels

Vaststelling

NL.IMRO.0743BP02023002-VS01

HOOFDSTUK 1 INHOUD

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....8

Artikel 1	Toepassingsbereik.....	8
Artikel 2	Begrippen	26
Artikel 3	Wijze van meten	37

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....39

Artikel 4	Agrarisch	39
Artikel 5	Agrarisch – Agrarisch bedrijf.....	42
Artikel 6	Agrarisch met waarden	57
Artikel 7	Bedrijf	65
Artikel 8	Bedrijf - Agrarisch verwant	72
Artikel 9	Recreatie	81
Artikel 10	Verkeer.....	92
Artikel 11	Wonen - 1	94
Artikel 12	Wonen - 2	104
Artikel 13	Leiding - Water	108
Artikel 14	Waarde - Archeologie 2	110
Artikel 15	Waarde – Archeologie 3.....	113
Artikel 16	Waarde – Cultuurhistorie	117
Artikel 17	Waterstaat - Waterlopen.....	119

ALGEMENE REGELS120

Artikel 18	Anti-dubbeltelregel	120
Artikel 19	Algemene bouwregels	121
Artikel 20	Algemene aanduidingsregels	123
Artikel 21	Algemene afwijkingsregels.....	126
Artikel 22	Algemene wijzigingsregels	129
Artikel 23	Overige regels.....	130

HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....131

BIJLAGEN 132

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 Reikwijdte

Dit bestemmingsplan herzielt de regels van alle bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en beheersverordeningen gelegen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan op de manier zoals omschreven in hoofdstuk 1, 2 en 3 van dit bestemmingsplan.

Voor het overige blijven de regels en verbeeldingen van alle onderliggende bestemmingsplannen (waaronder verzamel- en veegplannen), wijzigingsplannen en beheersverordeningen onverminderd van toepassing.

1.2 Regels verplichte dakhelling/kap

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – verplichte dakhelling/kap' wordt:

- Artikel 4.2.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' (NL.IMRO.0743.BP02016002-VS02) gewijzigd in:

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken algemeen		min.	max.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - stroomweg' aangeduide weg		100 m tot de rijksweg A67; 50 m tot overige stroomwegen	n.v.t.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg' aangeduide weg		30 m	n.v.t.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - lokale weg' aangeduide weg		15 m	n.v.t.
bedrijfsgebouwen algemeen		min.	max.
afstand tot de perceelsgrens		3 m	n.v.t.
gothoogte		n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte		n.v.t.	10 m
dakhelling		12°	45°
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning		5 m	n.v.t.
afstand tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning		5 m	n.v.t.
kassen	min.	max.	
gothoogte	n.v.t.	7 m	
bouwhoogte	n.v.t.	10 m	
afstand tot woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.	
bedrijfswoning	min.	max.	

afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
gothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
dakhelling	20°	60°
inhoud	maximaal 750 m ³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmassa daarvan als maximum geldt.	
vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ² , tenzij anders opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak'
gothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m
dakhelling	20°	60°
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning	1,5 m	25 m
bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max.	
bouwhoogte mestbassins	8,5 m	
bouwhoogte voedersilo's en watersilo's	15 m	
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevel, elders 2 m	
bouwhoogte van bij de bedrijfswoning behorende carports c.q. overkappingen	3 m	
oppervlakte van een bij de bedrijfswoning behorende carport c.q. overkapping	20 m ²	
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m	

met dien verstande dat:

- indien een bouwvlak is opgenomen in de bouwgrenzen mag worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbyruimte' een hobbyruimte is toegestaan met een gothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 4,5 m;
- indien de bestaande dakhelling meer of minder bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als minimale/maximale dakhelling;

- d. de gebouwen ten alle tijden afgedekt dienen te worden met een kap;
- e. dakhelling geldt niet voor aan- en uitbouwen, dakkapellen.

en waarbij geldt dat herbouw van bestaande bedrijfswoningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:

- c. herbouw niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
 - d. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën;
 - e. de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
 - f. de bouwwijze (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
 - g. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in bovenstaande tabel in acht wordt genomen.
- Artikel 5.2.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' (NL.IMRO.0743.BP02016002-VS02) gewijzigd in:

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken algemeen		min.	max.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - stroomweg' aangeduide weg		50 m	n.v.t.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg' aangeduide weg		30 m	n.v.t.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - lokale weg' aangeduide weg		15 m	n.v.t.
bedrijfsgebouwen algemeen		min.	max.
afstand tot de perceelsgrens		3 m	n.v.t.
gothoogte		n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte		n.v.t.	10 m
Dakhelling		12°	45°
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning		5 m	n.v.t.
afstand tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning		5 m	n.v.t.
kassen of hoge tunnels		min.	max.
afstand tot perceelsgrens		1 m	n.v.t.
gothoogte		n.v.t.	7 m
bouwhoogte		n.v.t.	10 m
afstand tot woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)		25 m	n.v.t.
bedrijfswoning	min.	max.	

afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
dakhelling	20°	60°
inhoud	maximaal 750 m ³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmasa daarvan als maximum geldt.	

vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning		min.	max.
afstand tot de perceelsgrens		3 m	n.v.t.
gezamenlijke oppervlakte per woning		n.v.t.	80 m ²
goothoogte		n.v.t.	3 m
bouwhoogte		n.v.t.	5,5 m
dakhelling		20°	60°
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning		5 m	n.v.t.
afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning		1,5 m	25 m
bouwwerken, geen gebouwen zijnde		max.	
bouwhoogte erfafscheidingen		1 m voor de voorgevel, elders 2 m	
bouwhoogte van bij de bedrijfswoning behorende carports c.q. overkappingen		3 m	
oppervlakte van een bij de bedrijfswoning behorende carport c.q. overkapping		20 m ²	
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		12,5 m	

met dien verstande dat:

- indien de bestaande dakhelling meer of minder bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als minimale/maximale dakhelling;
- de gebouwen ten alle tijden afgedekt dienen te worden met een kap;
- dakhelling geldt niet voor aan- en uitbouwen, dakkapellen.

en waarbij geldt dat herbouw van bestaande bedrijfswoningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:

- herbouw niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteen;

- c. de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
 - d. de bouwwijze (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
 - e. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in bovenstaande tabel in acht wordt genomen, en;
- Artikel 6.2.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' (NL.IMRO.0743.BP02016002-VS02) gewijzigd in:

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken algemeen			min.	max.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg' aangeduide weg			30 m	n.v.t.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - lokale weg' aangeduide weg			15 m	n.v.t.
bedrijfsgebouwen algemeen			min.	max.
afstand tot de perceelsgrens			3 m	n.v.t.
goothoogte			n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte			n.v.t.	10 m
dakhelling			12°	45°
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning			5 m	n.v.t.
afstand tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning			5 m	n.v.t.
kassen of hoge tunnels		min.	max.	
afstand tot perceelsgrens		1 m	n.v.t.	
goothoogte		n.v.t.	7 m	
bouwhoogte		n.v.t.	10 m	
afstand tot woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)		25 m	n.v.t.	
bedrijfswoning	min.	max.		
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.		
goothoogte	n.v.t.	5,5 m		
bouwhoogte	n.v.t.	10 m		
dakhelling	20°	60°		
inhoud	maximaal 750 m³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud			

	van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmassa daarvan als maximum geldt.	
vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²
goothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m
dakhelling	20°	60°
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning	1,5 m	25 m
bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max.	
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevel, elders 2 m	
bouwhoogte van bij de bedrijfswoning behorende carports c.q. overkappingen	3 m	
oppervlakte van een bij de bedrijfswoning behorende carport c.q. overkapping	20 m ²	
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	12,5 m	

met dien verstande dat:

- indien de bestaande dakhelling meer of minder bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als minimale/maximale dakhelling;
- de gebouwen ten alle tijden afgedekt dienen te worden met een kap;
- dakhelling geldt niet voor aan- en uitbouwen, dakkapellen.

en waarbij geldt dat herbouw van bestaande bedrijfswoningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:

- herbouw niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteen;
- de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- de bouwwijze (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in bovenstaande tabel in acht wordt genomen, en;

waarbij ten behoeve van de van landschappelijke kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende voorwaardelijke verplichting wordt gesteld:

- f. bij het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - nieuwvestiging glastuinbouw' respectievelijk 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijk ingepaste glastuinbouw', dient binnen 1 jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen landschappelijke beplanting te worden aangebracht en in stand gehouden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' respectievelijk 'specifieke vorm van groen - 2' en overeenkomstig Bijlage 2 bij de regels.

- Artikel 8.2.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' (NL.IMRO.0743.BP02016002-VS02) gewijzigd in:

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken algemeen	min.	max.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - stroomweg' aangeduide weg	100 m tot de rijksweg A67, met uitzondering van de bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'; 50 m tot overige stroomwegen	n.v.t.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg' aangeduide weg	30 m	n.v.t.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - lokale weg' aangeduide weg	15 m	n.v.t.
bedrijfsgebouwen algemeen	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
dakhelling	12°	45°
goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gasdrukmeet- en regelstation'	n.v.t.	4 m
goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'groothandel'	n.v.t.	8
bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'groothandel'	n.v.t.	11
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
bedrijfswoning	min.	max.

afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
dakhelling	20°	60°
inhoud	maximaal 750 m ³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmasa daarvan als maximum geldt. - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte', waarbij de inhoud niet meer mag bedragen dan 1.000 m ³ .	

vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²
goothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m
dakhelling	20°	60°
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning	1,5 m	25 m

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max.
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevel, elders 2 m
bouwhoogte erfafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gasdrukmeet- en regelstation'	3,5 m
bouwhoogte van bij de bedrijfswoning behorende carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een bij de bedrijfswoning behorende carport c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'groothandel '	8 m

met dien verstande dat:

- indien de bestaande dakhelling meer of minder bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als minimale/maximale dakhelling;
- de gebouwen ten alle tijden afgedekt dienen te worden met een kap;

- c. dakhelling geldt niet voor aan- en uitbouwen, dakkapellen.

en waarbij de maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan zoals aangegeven in de Tabel bedrijven onder 8.1.2;

en waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rioolwaterzuivering' (Waardjesweg ong.) in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de oppervlakte van bedrijfsbebouwing en de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de volgende bepalingen gelden:

- a. het gehele bestemmingsvlak mag worden aangewend voor het oprichten van bebouwing ten behoeve van de rioolwaterzuivering;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de rioolwaterzuivering mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut is 51 m² aan bebouwing toegestaan.

en waarbij geldt dat herbouw van bestaande bedrijfswoningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:

- d. herbouw niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- e. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteen;
- f. de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- g. de bouwwijze (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- h. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in bovenstaande tabel in acht wordt genomen.

- Artikel 9.2.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' (NL.IMRO.0743.BP02016002-VS02) gewijzigd in:

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken algemeen	min.	max.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - stroomweg' aangeduide weg	100 m tot de rijksweg A67; 50 m tot overige stroomwegen	n.v.t.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg' aangeduide weg	30 m	n.v.t.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - lokale weg' aangeduide weg	15 m	n.v.t.
bedrijfsgebouwen algemeen	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.

goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
dakhelling	12°	45°
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
bedrijfswoning	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
dakhelling	20°	60°
inhoud	maximaal 750 m ³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmasa daarvan als maximum geldt.	
vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²
goothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m
dakhelling	20°	60°
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning	1,5 m	25 m
bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max.	
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevel, elders 2 m	
bouwhoogte van bij de bedrijfswoning behorende carports c.q. overkappingen	3 m	
oppervlakte van een bij de bedrijfswoning behorende carport c.q. overkapping	20 m ²	
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m	

met dien verstande dat:

- a. indien de bestaande dakhelling meer of minder bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als minimale/maximale dakhelling;

- b. de gebouwen ten alle tijden afgedekt dienen te worden met een kap;
- c. dakhelling geldt niet voor aan- en uitbouwen, dakkapellen.

en waarbij de maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan zoals aangegeven in de Tabel bedrijven - agrarisch verwant onder 9.1.2;

en waarbij ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt' in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m.

en waarbij geldt dat herbouw van bestaande bedrijfswoningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:

- a. herbouw niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- b. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën;
- c. de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- d. de bouwwijze (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- e. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in bovenstaande tabel in acht wordt genomen.

- Artikel 11.2.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' (NL.IMRO.0743.BP02016002-VS02) gewijzigd in:

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken algemeen	min.	max.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - stroomweg' aangeduide weg	100 m tot de rijksweg A67; 50 m tot overige stroomwegen	n.v.t.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg' aangeduide weg	30 m	n.v.t.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - lokale weg' aangeduide weg	15 m	n.v.t.
hoofdgebouwen		
afstand tot de perceelsgrens	min. 3 m	
totale oppervlakte gebouwen	max. 600 m ²	
inhoud bedrijfswoning	max. 750 m ³	
goothoogte	max. 5,5 m	
bouwhoogte	max. 10 m	
dakhelling	min 20°, max 60°	
bijgebouwen	min.	max.

afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
gezamenlijke oppervlakte	n.v.t.	80 m ²
oppervlakte per bijgebouw	n.v.t.	17 m ²
goothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m
dakhelling	20°	60°

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max.
hoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevel, elders 2 m
hoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m
hoogte overkappingen	3 m
oppervlakte overkappingen	20 m ²

met dien verstande dat:

- indien de bestaande dakhelling meer of minder bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als minimale/maximale dakhelling;
- de gebouwen ten alle tijden afgedekt dienen te worden met een kap;
- dakhelling geldt niet voor aan- en uitbouwen, dakkapellen.

- Artikel 13.2.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' (NL.IMRO.0743.BP02016002-VS02) gewijzigd in:

13.2.3 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken algemeen	min.	max.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - stroomweg' aangeduide weg	100 m tot de rijksweg A67; 50 m tot overige stroomwegen	n.v.t.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg' aangeduide weg	30 m	n.v.t.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - lokale weg' aangeduide weg	15 m	n.v.t.

hoofdgebouwen	
afstand tot de perceelsgrens	min. 3 m
totale oppervlakte gebouwen	max. 1.100 m ²
goothoogte	max. 5,5 m
bouwhoogte	max. 10 m
dakhelling	Min 20°, max 60°
afstand tot de perceelsgrens	min. 3 m

bijgebouwen	min.	max.
--------------------	-------------	-------------

afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
gezamenlijke oppervlakte	n.v.t.	80 m ²
oppervlakte per bijgebouw	n.v.t.	17 m ²
goothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m
dakhelling	20°	60°

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max.
hoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevel, elders 2 m
hoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m
hoogte overkappingen	3 m
oppervlakte overkappingen	20 m ²

met dien verstande dat:

- a. indien de bestaande dakhelling meer of minder bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als minimale/maximale dakhelling;
 - b. de gebouwen ten alle tijden afgedekt dienen te worden met een kap;
 - c. dakhelling geldt niet voor aan- en uitbouwen, dakkapellen.
- Artikel 15.2.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' (NL.IMRO.0743.BP02016002-VS02) gewijzigd in:

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken algemeen	min.	max.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - stroomweg' aangeduide weg	100 m tot de rijksweg A67; 50 m tot overige stroomwegen	n.v.t.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg' aangeduide weg	30 m	n.v.t.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - lokale weg' aangeduide weg	15 m	n.v.t.
bedrijfsgebouwen algemeen	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
dakhelling	20°	60°
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning	5 m	n.v.t.

afstand tot de as van de weg		15 m	n.v.t.
bedrijfswoning	min.	max.	
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.	
goothoogte	n.v.t.	5,5 m	
bouwhoogte	n.v.t.	10 m	
dakhelling	20°	60°	
inhoud	maximaal 750 m ³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmassa daarvan als maximum geldt.		
afstand voorgevel bedrijfswoning tot de as van de weg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 2' (Behelp 13)	n.v.t.	30 m	
vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning		min.	max.
afstand tot de perceelsgrens		3 m	n.v.t.
gezamenlijke oppervlakte per woning		n.v.t.	80 m ²
goothoogte		n.v.t.	3 m
bouwhoogte		n.v.t.	5,5 m
dakhelling		20°	60°
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning		5 m	n.v.t.
afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning		1,5 m	25 m

waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - saneringslocatie' in afwijking van het in het vorengaande bepaalde, de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij de woning niet meer dan 200 m² mag bedragen.

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max.
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevel, elders 2 m
bouwhoogte van bij de bedrijfswoning behorende carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een bij de bedrijfswoning behorende carport c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte lichtmasten	9 m

bouwhoogte ballenvanghekken	7,5 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

met dien verstande dat:

- indien de bestaande dakhelling meer of minder bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als minimale/maximale dakhelling;
- de gebouwen ten alle tijden afgedekt dienen te worden met een kap;
- dakhelling geldt niet voor aan- en uitbouwen, dakkapellen.

en waarbij de maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan aangegeven in de Tabel recreatie onder 15.1.2, en;

en waarbij ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' (Dennendijk 2) in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen geldt dat de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m, en;

waarbij voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 1' (Kranenvenweg 10) aanvullend de volgende bouwregels gelden:

stacaravans	max.
toegestane aantal	150
oppervlakte per stacaravan	35 m ²
bouwhoogte	3,5 m

en;

waarbij voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein 2' (Behelp 13) aanvullend de volgende bouwregels gelden:

huuraccommodaties	max.
toegestane aantal	20
oppervlakte per huuraccommodatie	60 m ²
bouwhoogte	6 m

en;

waarbij voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'visvijver' (Gezandebaan ong.) aanvullend en in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, de volgende bouwregels gelden:

schuilgelegenheden	max.
toegestane aantal	2
oppervlakte per schuilgelegenheid	30 m ²
goothoogte	2,5 m
bouwhoogte	5 m

en;

waarbij voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' aanvullend en in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte en goothoogte van bedrijfsgebouwen, de volgende bouwregels gelden:

gebouwen	min.	max.
goothoogte gereedschapshok	n.v.t.	3,5 m
dakhelling gereedschapshok	20°	40°

bouwhoogte teeltondersteunende voorzieningen	n.v.t.	2,5 m
--	--------	-------

en;

waarbij voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'volkstuint' aanvullend en in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de volgende bouwregels gelden:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max.
erfafscheidingen tussen de volkstuinten onderling	1 m
erfafscheidingen rondom het volkstuintencomplex	2,5 m
overige op de bestemming gerichte voorzieningen, zoals bonenstaken, netten en druivenranken	2,5 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2 m

en;

waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hertenkamp' (Reeweg 3) voor een dierenverblijf de volgende bouwregels gelden:

gebouwen	max.
oppervlakte	110 m ² , bestaande uit één gebouw van 80 m ² en één gebouw van 30 m ²
goothoogte	3 m
bouwhoogte	5,5 m

en;

waarbij ter plaatse van de aanduiding 'manege' (Reeweg 3) de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 15 m mag bedragen;

waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - jurytoren' (Reeweg 3) de oppervlakte van de jurytoren niet meer dan 30 m² mag bedragen, en;

waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur' (Reeweg 3) de oppervlakte van de veldschuur niet meer dan 120 m² mag bedragen, en;

waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - logiesruimten' (Reeweg 3) maximaal 10 verblijfseenheden zijn toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 240 m², en;

waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschappelijke inpassing' (Reeweg 3) uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van erfafscheidingen zijn toegestaan, waarvoor uitsluitend een open constructie is toegestaan en waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.

- Artikel 18.2.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' (NL.IMRO.0743.BP02016002-VS02) gewijzigd in:

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken algemeen	min.	max.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - stroomweg' aangeduide weg	100 m tot de rijksweg A67;	n.v.t.

	50 m tot overige stroomwegen	
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg' aangeduide weg	30 m	n.v.t.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - lokale weg' aangeduide weg	15 m	n.v.t.
woning	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
gothoogte	n.v.t.	7 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
dakhelling	20°	60°
inhoud hoofdgebouw, inclusief aangebouwde bijgebouwen	n.v.t.	750 m ³

met dien verstande dat indien de bestaande inhoud van een hoofdgebouw inclusief aangebouwde bijgebouwen, meer bedraagt dan 750 m³, de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud. Indien de woning een bestaande woonboerderij betreft, geldt de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmasa als maximum. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' mag de inhoud van een hoofdgebouw inclusief aangebouwde bijgebouwen niet meer bedragen dan 1.000 m³. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte aangepast' mag de inhoud van een hoofdgebouw inclusief aangebouwde bijgebouwen niet meer bedragen dan 900 m³.

vrijstaande bijgebouwen bij woning	min.	max.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	125 m ²
gezamenlijke oppervlakte bij woning Oostappensedijk 40	n.v.t.	240 m ²
gezamenlijke oppervlakte bij woning Pannenhoeft 6	n.v.t.	144 m ²
gothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m
dakhelling	20°	60°
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van de woning	5 m	n.v.t.
afstand bijgebouwen tot de woning	1,5 m	25 m
vrijstaande bijgebouwen bij woning Waardjesweg 68	min.	max.
gezamenlijke oppervlakte	n.v.t.	300 m ²
gothoogte	n.v.t.	3,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	8,0 m

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max.
hoogte erfafscheidingen	voor voorgevelrooilijn: 1 m overige: 2 m
hoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m ²
hoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

met dien verstande dat:

- a. indien de bestaande dakhelling meer of minder bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als minimale/maximale dakhelling;
- b. de gebouwen ten alle tijden afgedekt dienen te worden met een kap;
- c. dakhelling geldt niet voor aan- en uitbouwen, dakkapellen.

en waarbij herbouw van bestaande woningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:

- a. herbouw niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- b. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenteën;
- c. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- d. de bouwwijze (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- e. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in dit lid in acht wordt genomen,

en;

waarbij afwijkende maatvoeringen niet meer mogen bedragen dan zoals aangegeven in de Tabel nevenactiviteiten onder 18.1.2,

en;

waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - saneringslocatie' in afwijking van het in het vorengaande bepaalde, de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij de woning niet meer dan 200 m² mag bedragen.

Artikel 2 Begrippen

2.1 plan

Het bestemmingsplan Asten Verzamelplan 2023-1 met identificatienummer NL.IMRO.0743BP02023002-VS01 van de gemeente Asten.

2.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

2.3 verbeelding

De kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen en aanduidingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

2.4 aanduiding:

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

2.5 aangebouwd bijgebouw

een uitbreiding van het hoofdgebouw, die wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van het hoofdgebouw zoals garages, hobbyruimten, schuurtjes, huishoudelijke berg- en werkruimten en tuinhuisjes.

2.6 aan huis verbonden bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse, in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend en de desbetreffende bedrijvigheid een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Onder een aan huis gebonden bedrijf worden hier eveneens begrepen consument verzorgende activiteiten.

2.7 aan huis verbonden beroep

de uitoefening van een beroep aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, waarbij er geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking en de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt; kappers, schoonheidsspecialisten vallen vanwege de verkeersaantrekkende werking niet onder het begrip aan huis verbonden beroep.

2.8 aardkundige waarden

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

2.9 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.

2.10 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. Onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, sierteeltbedrijven, paardenhouderijen en insectenkwekerijen.

2.11 agrarisch grondgebruik

gebruik van grond dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren.

2.12 agrarisch verwant bedrijf

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.

2.13 archeologisch deskundige

professioneel archeoloog die voldoet aan de kwalificaties van de geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

2.14 archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

2.15 archeologische waarden

oudheidkundige waarden, in de vorm van archeologische relictten in hun oorspronkelijke context. Zowel grote complexen / structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid.

2.16 bebouwing

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

2.17 bebouwingsconcentratie

een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, dan wel een vlakvormige verzameling van gebouwen bij een kruispunt van wegen in het buitengebied, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebied functies.

2.18 bed & breakfast

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt, door het beschikbaar stellen van slaap- en sanitaire ruimten, aan steeds wisselend publiek dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft. Onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

2.19 bedrijfsactiviteiten

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

2.20 bedrijfsgebouw

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

2.21 bedrijfswoning

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

2.22 bestaande bebouwing

bebouwing, zoals die bestaat, en rechtens mag bestaan, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan.

2.23 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

2.24 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

2.25 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat ingevolge de Wabo bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

2.26 bijeenkomst van persoonlijke aard

bijeenkomst met een veelal feestelijk karakter, waarbij alcoholhoudende drank pleegt te worden genuttigd, die geen verband houden met de activiteiten van de rechtspersoon of de hoofddoelstelling en die qua aard thuishoren binnen de reguliere horeca, zoals bruiloften, verjaardagsfeesten, recepties, jubilea en dergelijke.

2.27 bijgebouw

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zich daarvan door zijn constructie of geringere afmetingen visueel onderscheidt.

2.28 bodemingreep

alle grondwerkzaamheden / activiteiten die een bodemverstorende werking kunnen hebben op het aanwezige archeologisch bodemarchief.

2.29 bos

elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten 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 recreatie.

2.30 Bouwbesluit

Besluit 2012 van 29 augustus 2011, met inbegrip van de wijzigingen van 11 november 2015, houdende vaststelling van voorschriften met betrekking tot het bouwen van bouwwerken uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

2.31 bouwen

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

2.32 bouwlaag:

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

2.33 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

2.34 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

2.35 bouwvlak

geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge het planologisch regiem gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

2.36 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

2.37 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 onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

2.38 dagrecreatie

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

2.39 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop/huur aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop/verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen/huren voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

2.40 Natuurnetwerk Nederland

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

2.41 ecologische verbindingzone

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.

2.42 evenement

een activiteit in de openlucht, dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

2.43 extensief recreatief medegebruik

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

2.44 equipment engineering

Het ontwikkelen van machines, hulpmiddelen en kweeksystemen ten behoeve van insectenkwekerijen inclusief een ontvangstruimte voor kennisdelingsdoeleinden.

2.45 gebouw

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

2.46 gebruiksoppervlakte

de gebruiksoppervlakte als bedoeld in het Bouwbesluit.

2.47 geomorfologisch

de vorm van het landschap, ontstaan door geologische processen en beïnvloed door menselijk handelen.

2.48 glastuinbouwbedrijf

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

2.49 groenblauwe mantel

in de Interim omgevingsverordening of de rechtsopvolger van deze verordening als zodanig aangewezen gebieden die grenzen aan de ecologische hoofdstructuur, de ecologische verbindingzone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen, en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water.

2.50 groepsaccommodatie

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband.

2.51 hobbymatig agrarisch gebruik

het gebruik door de bewoner(s) van een (bedrijfs)woning van de (bedrijfs)woning met bijgebouw(en) tot maximaal 200 m² en bijhorende gronden ten behoeve van agrarische activiteiten in een omvang die niet als bedrijfsmatig kan worden beschouwd.

2.52 hobbyruimte

een gebouw voor hobbymatig gebruik, niet zijnde recreatief dag- en nachtverblijf.

2.53 hoofdgebouw

gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

2.54 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse, het bedrijfsmatig bieden van hotel- of groepsaccommodatie of het bedrijfsmatig bieden van feest-, congres- of vergaderfaciliteiten, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar.

2.55 houtproductie

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

2.56 huishouden

Eén of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

2.57 huisvesting van arbeidsmigranten

het huisvesten in tijdelijke dan wel (semi-)permanente voorzieningen van buitenlandse arbeidskrachten die in verband met een grote (tijdelijke dan wel structurele) arbeidsbehoefte gedurende een periode werkzaam zijn op een agrarisch bedrijf, voor zover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;

2.58 huuraccommodatie

een bouwwerk dat dient als recreatieverblijf, waarvan gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben, waaronder begrepen: lodges en stacaravans;

2.59 in pandige 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 en/of worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf.

2.60 intensieve veehouderij

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfstypen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen. Een geiten- en schapehouderij, pluimveehouderij en vleeskuikenhouderij vallen niet onder de definitie van een intensieve veehouderij.

2.61 interim omgevingsverordening

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd augustus 2023).

2.62 kap

Het schuine dak gedeelte dat het bovenste deel van het gebouw bedekt.

2.63 kampeermiddel

tent, tentwagen, kampeerauto, caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning vereist is. 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.

2.64 kampeerplaats

standplaats voor één of een aantal bij elkaar horende kampeermiddelen.

2.65 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.

2.66 kas

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

2.67 kwaliteitsverbetering van het landschap

een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

2.68 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.).

2.69 landschapselementen

de verzameling van landschappelijke beplantingen en natuurelementen.

2.70 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.

2.71 lawaaisporten

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.

2.72 logies

het bedrijfsmatig verschaffen van tijdelijk onderdak aan personen, waarbij er sprake is van een pensionhouder dan wel een aanspreekpunt bij calamiteiten.

2.73 manege

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

2.74 mantelzorg

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

2.75 melkrundveehouderij

een veehouderij in de vorm van een melkrundveebedrijf en/of vrouwelijk jongveebedrijf ten behoeve van de melkproductie.

2.76 mestbewerking

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

2.77 minicamping

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

2.78 natuurwaarde

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

2.79 nevenactiviteit

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwblok of bestemmingsvlak.

2.80 omschakeling

geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar de andere agrarische bedrijfsvorm.

2.81 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.

2.82 overkapping / carport

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie wanden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als gebouw.

2.83 overig bouwwerk

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

2.84 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.

2.85 peil

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

2.86 pension

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten (niet aan passanten).

2.87 pluimveehouderij

een agrarisch bedrijf waar vogels worden gehouden voor vlees of eieren, zoals bijvoorbeeld kippen, kalkoenen, eenden, ganzen en/of parelhoenders.

2.88 recreatiewoning

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

2.89 routegebonden horeca

een vorm van kleinschalige horeca, die wordt aangeboden als nevenfunctie bij een recreatieve hoofdfunctie, waar aan passanten vanuit de bestaande bebouwing dranken en versnaperingen worden verstrekt.

2.90 seksinrichting

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

2.91 (sta)caravan

een caravan, of soortgelijk onderkomen al dan niet op wielen, die dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen, die het hoofdverblijf elders hebben.

2.92 stedenbouwkundige structuur

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief het ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormd beeld.

2.93 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 worden geproduceerd.

2.94 teeltondersteunende voorziening

voorzieningen in, op of boven de grond, die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten alsmede in volkstuinen worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden.

Te onderscheiden zijn de volgende categorieën:

laag/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, lage tunnels;

hoog/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;

permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden, stellingenteelt (bakken in stellingen, regenkappen) en teeltondersteunende kassen (met inbegrip van tunnel of boogkassen).

2.95 trekkershut

een klein vrijstaand gebouw, zonder eigen sanitaire voorzieningen, bestemd voor verhuur voor recreatieve doeleinden 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.

2.96 tunnel

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.

2.97 veehouderij

agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren. Een paardenhouderij wordt niet aangemerkt als veehouderij.

2.98 verblijfsrecreatie

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

2.99 verkoopvloeroppervlak

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

2.100 vleeskuikenhouderij

een pluimveehouderij die gericht is op het houden van vleeskuikens.

2.101 vloeroppervlak(te)

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

2.102 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.

2.103 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.

2.104 vrijstaande woning

Een woning, waarvan het hoofdgebouw hoogstens door middel van de bijgebouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens staan.

2.105 Wabo

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

2.106 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals sluizen, duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

2.107 watergang

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang.

2.108 wonen/woondoeleinden

Het gebruik van een woning of wooneenheid conform de begripsomschrijving van 'woning of wooneenheid', met als doel daar permanent te verblijven.

2.109 woning/wooneenheid

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

2.110 (woon)boerderij

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

2.111 zorgvuldige omgevingsdialoog

Het voeren van overleg over (de voorbereiding van) een plan met omwonenden en/of direct betrokkenen door de initiatiefnemer. Zorgvuldig wil zeggen dat inzicht wordt gegeven in de wensen van de omgeving in relatie tot het plan, maar niet dat alle partijen het met elkaar eens moeten zijn.

2.112 zelfstandige wooneenheid

een (deel) van een gebouw geschikt ten behoeve van wonen, waarin een zelfstandig huishouden kan worden gevoerd doordat elke eenheid beschikt over de daartoe strekkende voorzieningen (sanitair, kookgelegenheid en dergelijke).

2.113 zorgvuldige veehouderij

veehouderij die door het treffen van maatregelen, onder andere gericht op landschap, het verder sluiten van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is ingepast in zijn omgeving.

Artikel 3 Wijze van meten

3.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens/bestemmingsgrens

De kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens/bestemmingsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

3.2 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.3 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.

3.4 de inhoud van een bouwwerk

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

3.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

3.6 de oppervlakte van een bouwwerk

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

3.7 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

Horizontaal tussen de buitenzijde van de gevels, draagconstructies of het hart van de scheidsmuren.

3.8 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 4 Agrarisch

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- c. doeleinden van openbaar nut;
- d. groenvoorzieningen;
- e. verhardingen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voortuinen aansluitend aan en behorend bij (bedrijfs)woningen binnen de aangrenzende bestemmingen;

met dien verstande dat:

- h. het gehele bestemmingsvlak mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, waarbij ter ondersteuning van dit medegebruik beperkte recreatieve voorzieningen zijn toegestaan zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 23.3.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming, met dien verstande dat:

- a. het oprichten van sleufsilo's niet is toegestaan;
- b. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van banken, picknicktafels e.d. is toegestaan;
- c. het oprichten van paardenbakken niet is toegestaan.

4.2.2 Maatvoering

Voor het oprichten van bouwwerken, geldt het volgende:

- a. uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met inbegrip van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van wandelkappen, hagelschermen en schaduwhallen, met een maximale

- bouwhoogte van 2,5 m (indien en voor zover er sprake is van een bouwwerk) alsmede boomteelthekken;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 m bedragen;
 - c. bestaande permanente teeltondersteunende voorzieningen worden geacht te voldoen aan het plan. Nieuwe permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan;
 - d. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 2 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Hoogte erfafscheiding

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 teneinde voor erf- en perceelsafscheidingen een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 3 m. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b. de erf- en perceelsafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. de met omgevingsvergunning verleende afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik en/of laten gebruiken van:

- a. gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- b. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. gronden en/of opstallen voor detailhandel;
- d. gronden voor buitenopslag;
- e. gronden en/of opstallen woondoeleinden.

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

4.5.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder 4.5.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

4.5.2 Uitzonderingen

Het onder 4.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren op grond van voorgaand bestemmingsplan;

c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

4.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 4.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in 4.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 4.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

4.5.4 Vergunningsplichtige werken/werkzaamheden

criteria voor vergunningverlening	
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	1. het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden.
het aanleggen van waterbassins / waterbergingen	1. de aanleg van het waterbassin / waterberging is noodzakelijk in het kader van agrarische bedrijfsvoering; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden. Aantasting kan worden voorkomen door zorgvuldige inplanting; 3. er mag geen aantasting plaatsvinden van de verkeersveiligheid ter plaatse. Dit betekent dat de afstanden die voor de bebouwing ten opzichte van de weg zijn voorgeschreven in 4.2.2 dienen te worden aangehouden.
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m ²	1. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het extensief recreatief medegebruik; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden.

Artikel 5 Agrarisch – Agrarisch bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, waarbij per bestemmingsvlak maximaal één agrarisch bedrijf is toegestaan;
- b. ter plaatse van de in onderstaande tabel opgenomen aanduiding is tevens de uitoefening van de aangekruiste agrarische bedrijfsvormen toegestaan:

ter plaatse van de aanduiding:	Intensieve veehouderij	Pluimvee-houderij	Vleeskuiken-houderij	Insecten-kwekerij
'specifieke vorm van agrarisch – vleeskuikenhouderij'	x	x	x	
'specifieke vorm van agrarisch – insecten kwekerij'				x

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vleeskuikenhouderij' uitsluitend een zorgvuldige veehouderij is toegestaan;

- c. tevens de nevenactiviteiten zoals opgenomen in de tabel onder 5.1.2;
- d. ten hoogste één bedrijfswoning, tenzij anders aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met bijbehorende bijgebouwen per bestemmingsvlak;
- e. aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
- f. hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning;
- g. aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten, met dien verstande dat maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit mag worden aangewend;
- h. aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte in pandige statische opslag ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat in pandige statische opslag in kassen niet is toegestaan;
- i. extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- j. groenvoorzieningen;
- k. tuinen, erven en verhardingen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

- n. het gehele bestemmingsvlak mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, waarbij ter ondersteuning van dit medegebruik beperkte recreatieve voorzieningen zijn toegestaan zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

5.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 23.3.

5.1.3 Tabel nevenactiviteiten

Ter plaatse van de aanduiding	Adres	Nevenactiviteiten	Maximaal oppervlakte m ²	Maximale milieucategorie
'specifieke vorm van agrarisch – insectenkwekerij'	Kleine Heitruk 13	Equipment engineering	600	2

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, waarbij de volgende regels gelden:

- toegestaan zijn agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf;
- bedrijfswoningen conform het bepaalde in 5.1.1.

5.2.2 Bouwvlak

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het betreffende bouwvlak.

5.2.3 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken	minimaal	Maximaal
afstand tot de as van de weg	15 m	n.v.t.

bedrijfsgebouwen algemeen	minimaal	maximaal
goethoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
dakhelling	12°	45°
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning	5 m	n.v.t.

met dien verstande dat:

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vleeskuikenhouderij' een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen is toegestaan als:

- a. maatregelen worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij;
- b. de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving inpasbaar is in de omgeving;
- c. is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 %, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- d. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling;
- e. binnen gebouwen dieren -al dan niet in hokken- alleen op de grond gehouden mogen worden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar een tweede bouwlaag gebruikt mag worden;
- f. bij een gebruikswijziging van een aanwezig gebouw, gericht op het in gebruik nemen als dierenverblijf, toepassing wordt gegeven aan onderdeel a;
- g. bij de aanvraag voor de bouw van een dierenverblijf voor hokdieren of bij een gebruikswijziging van een aanwezig gebouw naar een dierenverblijf voor hokdieren, bewijs is overlegd dat:
 - binnen het Stalderingsgebied -als bedoeld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of de rechtsopvolger van deze verordening- een legaal opgericht dierenverblijf van hokdieren dat voorafgaand aan 17 maart 2017 drie jaar onafgebroken bedrijfsmatig is gebruikt voor het houden van hokdieren, is gesaneerd door sloop of herbestemming waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd;
 - de te saneren oppervlakte dierenverblijf voor hokdieren bedraagt:
 - ingeval van sloop, tenminste 120% van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen;
 - ingeval van herbestemming, ten minste 200% van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen;
 - voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een provinciale saneringsregeling;
 - het bewijs dat aan de voorwaarden uit dit artikel is voldaan, wordt uitgegeven door of namens gedeputeerde staten.

bedrijfswoning	minimaal	maximaal
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
dakhelling		
inhoud	maximaal 750 m ³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning	

	reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmassa daarvan als maximum geldt; - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' mag de inhoud van een hoofdgebouw inclusief aangebouwde bijgebouwen niet meer bedragen dan 1.000 m³.
--	--

vrijstaande bijgebouwen bij woningen	minimaal	maximaal
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²
goothoogte	n.v.t.	3 m
nokhoogte	n.v.t.	5,5 m
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning	1,5 m	25 m

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximaal
bouwhoogte mestbassins	8,5 m
bouwhoogte voedersilo's en watersilo's	15 m
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevel, elders 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

met dien verstande dat herbouw van bestaande bedrijfswoningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:

- herbouw niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- de herbouw plaatsvindt op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën;
- de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- de bouwwijze (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning;
- het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in bovenstaande tabel in acht wordt genomen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg en/of de

voorgeschreven minimum afstand tot een perceelsgrens en/of de minimum afstand van bedrijfsgebouwen achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van de bedrijfswoning te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering en/of een doelmatige perceelsinrichting en/of de uitbreiding van of aansluiting op aanwezige bebouwing met een reeds op deze punten afwijkende maatvoering, moet aanwezig zijn. Hiertoe kan nader advies ingewonnen worden bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. aangetoond dient te worden dat de externe veiligheid kan worden gewaarborgd;
- g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven doeleinden;
- h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

5.3.2 Maatvoering gebouwen en overkappingen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 teneinde:

- a. voor de bedrijfsgebouwen (inclusief kassen) een hogere goot- en bouwhoogte toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. aangetoond kan worden dat een grotere hoogte noodzakelijk is ten behoeve van een doelmatige bedrijfsvoering. Hiertoe kan nader advies worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
 2. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6,5 m en 12 m.;
 3. de goot- en bouwhoogte van kassen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 8 m en 12 m;
 4. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
 5. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven doeleinden.
- b. voor carports c.q. overkappingen een hogere bouwhoogte toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de goot- en bouwhoogte van carports c.q. overkappingen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5,5 m.;
 2. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven doeleinden.

5.3.3 Herbouw bedrijfswoning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 teneinde herbouw van de bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenteen en/of in afwijking van de (voormalige) voorgevelrooilijn toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;

- c. door de herbouw wordt het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 5.2.2 wordt in acht genomen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik en/of laten gebruiken van:

- a. gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. gronden en/of opstallen voor detailhandel, behoudens het bepaalde in 5.1;
- d. gronden en/of opstallen voor de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf, behoudens het bepaalde in 5.1;
- e. gronden voor buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen en het gebruik ten behoeve van mantelzorg conform 5.5.7;
- g. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van het gebruik dat op basis van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 5.5.7 is toegestaan;
- h. meer dan één bouwlaag voor het houden van dieren, onverlet voorzieningen voor dierenwelzijn:
 - 1. tenzij dit gebouwd en gebruikt mag worden krachtens een verleende wettelijke vergunning gebaseerd op een volledige en ontvankelijke bouwaanvraag in overeenstemming met het voorheen geldende bestemmingsplan of;
 - 2. tenzij er sprake is van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- i. tenten ten behoeve van het verblijf van dieren;
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van vee waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie vanaf het betreffende agrarische bedrijf ten opzichte van de referentiesituatie stikstof;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vleeskuikenhouderij': mestbewerking, tenzij dit ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest is.

5.4.2 Bedrijfswoningen

In afwijking, en voorzover van toepassing, van het bepaalde onder 5.1.1 sub d. gelden ten aanzien van bedrijfswoningen de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het aangegeven aantal bedrijfswoningen zijn toegestaan.

5.4.3 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 5.1 is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

5.4.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Voor gronden en bouwwerken binnen het in Bijlage 6 bij deze planregels aangeduide plangebied is het gebruiken en doen laten gebruiken van deze gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel [5.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving alleen toegestaan als binnen 12 maanden na het in werking treden van het onderhavige bestemmingsplan de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 6 (landschappelijke inpassing Kleine Heitrak 13) van de planregels, is gerealiseerd.

5.4.5 Voorwaardelijke verplichting sloop

Voor gronden en bouwwerken binnen het in Bijlage 14 bij deze planregels aangeduide plangebied is het gebruiken en doen laten gebruiken van deze gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel [5.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving alleen toegestaan als binnen 12 maanden na het in werking treden van het onderhavige bestemmingsplan de overtollige bebouwing, zoals opgenomen in Bijlage 14 (overzicht te slopen bebouwing Kokmeeuwenweg 15) van de planregels, is gesloopt.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Agrarisch verwant bedrijf / agrarisch technisch hulpbedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenfunctie plaats;
- b. op gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' zijn uitsluitend agrarisch technisch hulpbedrijven met milieucategorie 1 of 2 toegestaan;
- c. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m²;
- d. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief in pandige statische opslag, mag maximaal 2000 m² bedragen;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;

- 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. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- k. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven doeleinden.

5.5.2 Zorgverlening

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 teneinde - bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 2000 m² bedragen;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. detailhandel is uitsluitend toegestaan in de ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- i. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- j. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven doeleinden.

5.5.3 Bed & breakfast

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, bed & breakfast-voorzieningen en dergelijke toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. bed & breakfast vindt plaats in de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. ten behoeve van bed & breakfast zijn maximaal 10 (éénpersoons) bedden per agrarisch bedrijf toegestaan;
- c. indien en voor zover er sprake is van cultuurhistorische waarden, mogen deze cultuurhistorische waarden door verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;

- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- h. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven doeleinden.

5.5.4 Recreatie

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuis, ambachtelijke ijs- of kaasmakerij, verhuur van fietsen/hiuifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities e.d., toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. verblijfsrecreatieve activiteiten in de vorm van kampeermiddelen en stacaravans zijn niet toegestaan;
- c. er zijn per agrarisch bouwblok verblijfsrecreatieve ruimten toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 500 m² per bestemmingsvlak;
- d. maneges zijn niet toegestaan;
- e. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- f. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 2.000 m² bedragen;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- l. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d. met een maximum van 100 m²;
- m. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
- n. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- o. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven doeleinden.

5.5.5 Minicamping

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 teneinde minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. er zijn slechts kampeermiddelen toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans), alsmede maximaal 5 trekkershutten per agrarisch bedrijf;
- b. de bebouwde oppervlakte van de trekkershutten mag maximaal 20m² bedragen, de goothoogte maximaal 2,20 m en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied' zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan, binnen de overige gronden maximaal 15 kampeerplaatsen per minicamping;
- d. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen, zoals sanitaire voorzieningen, mogen een maximale gezamenlijke oppervlakte hebben van 50 m² bij 25 kampeerplaatsen en 30 m² bij 15 kampeerplaatsen, en een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5,5 m;
- e. de sanitaire voorzieningen worden, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- f. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- k. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven doeleinden.

5.5.6 Aan huis verbonden bedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.1 onder b. ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 200 m² in bestaande bebouwing;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving;
- f. de activiteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- h. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

5.5.7 Mantelzorg

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het gebruik van een bestaand bouwwerk ten behoeve van mantelzorg, zolang dit ten dienste staat van de functie wonen, onder de voorwaarden dat:

- a. als het gebruik betrekking heeft op een vrijstaand bijgebouw
 - 1. dit een maximale oppervlakte van 80 m² heeft of het gebruik t.b.v. mantelzorg een oppervlakte beslaat van maximaal 80 m² en
 - 2. het qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte aan mantelzorg.

Voorts dient de vergunninghouder of een andere betrokkene, de gemeente binnen een redelijke termijn te informeren als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning is verleend is beëindigd. Het betreffende (gedeelte van het) gebouw moet binnen een redelijke termijn weer geschikt worden gemaakt voor de oorspronkelijke functie. Als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, eindigt, trekt het bevoegd gezag deze omgevingsvergunning in.

5.5.8 Mestvergisting

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van mestvergisting voor samenwerkende melkrundveehouderijen tot ten hoogste 25.000 ton per jaar onder de voorwaarden dat:

- a. de locatie goed is ontsloten;
- b. de op- , overslag en verwerking van producten niet in de openlucht plaatsvindt; in het geval dat de mest na vergisting ter plaatse verder wordt bewerkt ten minste 50% van het volume van de mest wordt omgezet in loosbaar water.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Woondoeleinden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning kan worden toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- b. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- c. woningsplitsing is niet toegestaan;
- d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 125 m² per woning;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een

- woning worden toegestaan van meer dan 125 m². Maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan vrijstaande bijgebouwen van maximaal 200 m²;
- h. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals hiervoor genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;
 - i. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
 - j. in afwijking van het bepaalde onder b. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, de inhoud van de woning tot maximaal 900 m³ worden vergroot. Per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
 - k. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 125 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijziging en omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden;
 - l. er kan geen toepassing worden gegeven aan de sloopregeling als opgenomen onder g. tot en met k. indien:
 - 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 - 2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 - 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 - 4. de sloop al op andere wijze is verzekerd;
 - m. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
 - n. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
 - o. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
 - p. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
 - q. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
 - r. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven doeleinden;
 - s. het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' en/of het bouwvlak worden verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het buitengebied. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden'.

5.6.2 Agrarisch verwant bedrijf / agrarisch technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' is de omzetting slechts toegestaan naar bedrijven in maximaal de categorieën 1 en 2;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- d. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat het hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume, met dien verstande dat ter plaatse van de

aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' maximaal 5000 m² aan bebouwing is toegestaan. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;

- e. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- f. het bestemmingsvlak dient te worden verkleind tot een passende omvang van maximaal 1,5 hectare en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' maximaal 0,5 hectare;
- g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie is niet toegestaan;
- k. detailhandel is niet toegestaan;
- l. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- m. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven doeleinden.

5.6.3 Inpandige statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'opslag', teneinde - naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te kunnen staan voor inpandige statische opslag. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. voor de wijziging naar de woonfunctie gelden de voorwaarden als opgenomen in 5.6.1 a. tot en met e.;
- b. het hergebruik voor inpandige opslag dient te passen in de omgeving;
- c. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan. Herbouw van bebouwing is wel mogelijk mits het bestaande bouwvolume niet toeneemt;
- d. voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1.000 m², een goothoogte van maximaal 5,5 m en een bouwhoogte van maximaal 10 m toegestaan. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle panden betreffen;
- e. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- f. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- g. het bestemmingsvlak dient te worden verkleind tot een passende omvang;
- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. detailhandel is niet toegestaan;

- k. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven doeleinden.

5.6.4 Recreatieve activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Recreatie' teneinde hergebruik of herbouw van de bebouwing toe te staan van dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de navolgende doeleinden kunnen worden toegestaan: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
- b. hergebruik voor verblijfsrecreatie kan uitsluitend worden toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied' met een maximum van 500 m² per bestemmingsvlak. Verblijfsrecreatie in de vorm van kamperen in de vorm van een minicamping is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied' toegestaan met maximaal 25 standplaatsen;
- c. hergebruik ten behoeve van een manege is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied';
- d. het hergebruik of de herbouw dient te passen in de omgeving;
- e. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan met een maximum van 100 m² per bedrijf;
- f. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- g. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume tot een maximum van 1,5 ha. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan. Herbouw van bebouwing is wel mogelijk mits het bestaande bouwvolume niet toeneemt;
- h. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- j. het bestemmingsvlak dient te worden verkleind tot een passende omvang;
- k. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- n. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- o. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven doeleinden.

5.6.5 Oppervlakte teeltondersteunende kassen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden zodanig wijzigen, dat het oprichten van teeltondersteunende kassen (niet zijnde een glastuinbouwbedrijf) van meer dan 1.000 m² kan worden toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel' en/of 'overige zone – NNB';
- b. de teeltondersteunende kassen staan ten dienste aan een vollegrondstuinbouwbedrijf;
- c. de oppervlakte van teeltondersteunende kassen mag niet groter zijn dan 5.000 m²;
- d. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- e. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven doeleinden.

5.6.6 Vergunningplichtige werken/werkzaamheden

vergunningplichtige werken/werkzaamheden	criteria voor vergunningverlening
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en half-verhardingen	1. de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van (extensief) recreatief (mede)gebruik; 2. de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden en/of landschappelijke waarden.
- het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld, een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet; - de aanleg van drainage of het verlagen van de drainagebasis; - het verlagen van de waterstand door de aanleg van de beregeningsinstallaties; - het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 40 m², anders dan een bouwwerk	1. de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast; 2. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.

Artikel 6 Agrarisch met waarden

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

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

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden;
- d. behoud en bescherming van aardkundige waarden;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- f. extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- g. doeleinden van openbaar nut;
- h. groenvoorzieningen;
- i. verhardingen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. voortuinen aansluitend aan en behorend bij (bedrijfs)woningen binnen de aangrenzende bestemmingen;

met dien verstande dat:

- l. het gehele bestemmingsvlak mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, waarbij ter ondersteuning van dit medegebruik beperkte recreatieve voorzieningen zijn toegestaan zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

6.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit 23.3.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming, met dien verstande dat:

- a. het oprichten van sleufsilo's niet is toegestaan;
- b. het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen is niet toegestaan;
- c. ten behoeve van het (extensief) recreatief medegebruik is uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van banken, picknicktafels e.d. is toegestaan;
- d. het oprichten van paardenbakken niet is toegestaan.

6.2.2 Maatvoering

Voor het oprichten van bouwwerken, geldt het volgende:

- a. uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingsen maximaal 1,5 m bedragen;
- c. ten behoeve van het (extensief) recreatief medegebruik mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 2 m bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Hoogte erfafscheiding

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 teneinde voor erf- en perceelsafscheidingsen een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 3 m. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b. de erf- en perceelsafscheidingsen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. de met omgevingsvergunning verleende afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 20 omschreven aanduidingsregels.

6.3.2 Teeltondersteunende voorzieningen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 teneinde bouwwerken in de vorm van (lage en hoge) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (TOV) op te kunnen richten, zoals wandelkappen, schaduwhallen en hagelschermen, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m en tot een maximum van 1 hectare. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - kwetsbare soorten', 'overige zone - groenblauwe mantel', 'overige zone - ecologische hoofdstructuur' en 'overige zone - NNB';
- b. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- c. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 20 omschreven aanduidingsregels.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik en/of laten gebruiken van:

- a. gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- b. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit

plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;

- c. gronden en/of opstallen voor detailhandel;
- d. gronden voor buitenopslag;
- e. woondoeleinden.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Minicamping

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1 teneinde minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. afwijking is uitsluitend toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m van de bestemmingsgrens 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' of 'Wonen' en in combinatie met afwijking op grond artikel 5.5.5;
- b. er zijn slechts kampeermiddelen toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans), alsmede maximaal 5 trekkershutten per agrarisch bedrijf of uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied' maximaal 5 huuraccommodaties (chalets, blokhutten, stacaravans);
- c. de bebouwde oppervlakte van de trekkershutten mag maximaal 20 m² bedragen, de goothoogte maximaal 2,20 m en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- d. de bebouwde oppervlakte van de huuraccommodatie mag maximaal 50 m² bedragen, de goothoogte maximaal 2,2 m en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied' zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan, binnen de overige gronden maximaal 15 kampeerplaatsen per minicamping;
- f. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen, zoals sanitaire voorzieningen, mogen een maximale gezamenlijke oppervlakte hebben van 50 m² bij 25 kampeerplaatsen en 30 m² bij 15 kampeerplaatsen, en een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5,5 m;
- g. de sanitaire voorzieningen worden, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- h. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- i. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- l. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;

- m. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 20 omschreven aanduidingsregels.

6.5.2 Opslag van ruwvoer

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1, 6.2.1 en 6.4 ten behoeve van de realisatie van voerplaten, sleufsilos, kuilplaten en/of andere verhardingen ten behoeve van de opslag van ruwvoer die ten dienste staan van een veehouderij. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de voorzieningen dienen aansluitend aan het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' te worden gerealiseerd;
- b. de oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' mag samen met de voorzieningen voor ruwvoeropslag niet meer bedragen dan 2 ha;
- c. gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van deze voorzieningen zijn niet toegestaan;
- d. een noodzakelijke verharding om de voorzieningen efficiënt te kunnen gebruiken is eveneens toegestaan;
- e. aangetoond wordt dat realisatie van de voorzieningen noodzakelijk is in het kader van de agrarische bedrijfsvoering. De noodzaak voor de behoefte aan ruimte voor opslag van ruwvoer is daarbij afhankelijk van de bedrijfsvoering en de bedrijfsgrootte. Dienaangaande wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
- f. de afstand tot de as van de weg bedraagt minimaal 15 m;
- g. de realisatie van de voerplaten dienen vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar te zijn;
- h. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- i. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- j. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 20 omschreven aanduidingsregels.

6.5.3 Recreatief medegebruik

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.1 onder I teneinde meer intensieve vormen van recreatief medegebruik, zoals spel- en sportactiviteiten, en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – natuur netwerk Brabant';
- b. het recreatief medegebruik dient in relatie te staan met het bestaande recreatiebedrijf of recreatieve nevenactiviteit. Er dient geen sprake te zijn van een zelfstandige activiteit. Verblijfsrecreatie is niet toegestaan;
- c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;

- f. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 20 omschreven aanduidingsregels.

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

6.6.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder 6.6.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

6.6.2 Uitzonderingen

Het onder 6.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren op grond van voorgaand bestemmingsplan;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

6.6.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 6.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in 6.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 6.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

6.6.4 Vergunningsplichtige werken/werkzaamheden

criteria voor vergunningverlening	
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	1. het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; 3. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan aardkundige waarden in de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied'; 4. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden

	in de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kwetsbare soorten' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - NNB'; 5. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord; 6. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied struweelvogels'.
het aanleggen van waterbassins / waterbergingen	1. de aanleg van het waterbassin / waterberging is noodzakelijk in het kader van agrarische bedrijfsvoering; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden. Aantasting kan worden voorkomen door zorgvuldige inplanting; 3. er mag geen aantasting plaatsvinden van de verkeersveiligheid ter plaatse.
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m ²	1. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het (extensief) recreatief medegebruik; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; 3. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan aardkundige waarden in de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied'; 4. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kwetsbare soorten' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - NNB'; 5. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord; 6. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de

	ecologische waarden in de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied struweelvogels'.
het vellen of rooien van houtgewas	er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden.
het aanbrengen van lage en hoge (voor zover het geen bouwwerken betreft) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden. Deze voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - kwetsbare soorten', 'overige zone - groenblauwe mantel', 'overige zone - ecologische hoofdstructuur' dan wel 'overige zone - NNB'.	1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf; 2. er mag geen blijvende schade worden aangericht aan het foerageergebied van de struweelvogels ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied struweelvogels'; 3. rekening moet worden gehouden met de landschappelijke waarden als omschreven in 6.1; 4. het plaatsen van de voorzieningen mag geen afbreuk doen aan het functioneren van de (mogelijke) ecologische verbindingzone; 5. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kwetsbare soorten' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - NNB' - het dempen van poelen, sloten en greppels; - het diepwoelen en diepploegen van de grond; het afgraven, ophogen of egaliseren van de grond	1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering of natuurontwikkeling; 2. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden; 3. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - NNB': - het verzetten van grond van meer dan 100 m ³ of op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld, een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet; - de aanleg van drainage of het verlagen van de drainagebasis; - het verlagen van de waterstand door de aanleg van beregeningsinstallaties;	1. de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast; 2. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.

- het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 40 m ² , anders dan een bouwwerk.	
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied struweelvogels': - het afgraven, ophogen of egaliseren van de grond.	1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering of natuurontwikkeling; 2. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden.
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied': - het diepploegen en diepwoelen van de bodem; - het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem; - het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en half verhardingen; - het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen.	1. de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden; 2. de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het reliëf.
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevolle akkers en kamptongingen': - het beplanten van gronden met houtgewas in het kader van de agrarische wisselteelt (teelt van maximaal 5 jaar); - het diepploegen en diepwoelen van de bodem; het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem.	1. er mag geen aantasting plaatsvinden van het reliëfrijke karakter van de bolle akkers; 2. de openheid van de open akkers mag niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 7 Bedrijf

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. niet-agrarische bedrijven;
- b. uitsluitend de bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de tabel onder 7.1.2;
- c. buitenopslag ten dienste van een bestratingsbedrijf op de locatie Kloosterstraat 35, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- d. aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
- e. hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning;

met de daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. parkeren;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.1.2 Tabel bedrijven

aanduiding	adres	bedrijfsactiviteiten	aantal bedrijfs-woningen	max. oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²
'Specifieke vorm van bedrijf – mechanisatiebedrijf'	Jan van Havenstraat 42	mechanisatiebedrijf	1	920
'Specifieke vorm van bedrijf – bestratingsbedrijf'	Kloosterstraat 35	bestratingsbedrijf	1	400

7.1.3 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit 23.3.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten behoeve van de in 7.1 toegestane bedrijvigheid.

7.2.2 Bouwvlak

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het betreffende bouwvlak.

7.2.3 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken algemeen	minimaal	maximaal
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - stroomweg' aangeduide weg	100 m tot rijksweg A67; 50 m tot overige stroomwegen	n.v.t.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg' aangeduide weg	30 m	n.v.t.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - lokale weg' aangeduide weg	15 m	n.v.t.

bedrijfsgebouwen	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	1 m	n.v.t.
gothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
dakhelling	12°	45°
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning	5 m	n.v.t.

met dien verstande dat de afstand tot de perceelsgrens bij bestaande bedrijfsgebouwen niet minder mag bedragen dan 3m.

bedrijfswoning	min.	max.
gothoogte	n.v.t.	5,5 m
nokhoogte	n.v.t.	10 m
dakhelling	20°	60°
inhoud	maximaal 750 m ³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmassa daarvan als maximum geldt.	
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.

met dien verstande dat indien de bestaande inhoud van een hoofdgebouw inclusief aangebouwde bijgebouwen, meer bedraagt dan 750 m³, de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud. Indien de woning een bestaande woonboerderij betreft, geldt de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmassa als maximum.

vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	minimaal	maximaal
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²

goothoogte	n.v.t.	3 m
nokhoogte	n.v.t.	5,5 m
dakhelling	20°	60°
Afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van de bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
Afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning	1,5 m	25 m
bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max.	
hoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevelrooilijn, elders 2 m	
hoogte van carports c.q. overkappingen	3 m	
oppervlakte van carports c.q. overkappingen	20 m ²	
hoogte overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	6 m	

waarbij de maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan zoals aangegeven in de Tabel bedrijven onder 7.1.2;

met dien verstande dat:

- indien de bestaande dakhelling meer of minder bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als minimale/maximale dakhelling;
- de gebouwen ten alle tijden afgedekt dienen te worden met een kap;
- dakhelling geldt niet voor aan- en uitbouwen, dakkapellen;

en waarbij geldt dat herbouw van bestaande bedrijfswoningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:

- herbouw niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën;
- de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in bovenstaande tabel in acht wordt genomen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Oppervlakte bebouwing niet-agrarische bedrijven

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van de in 7.2.3 opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- de in 7.2.3 opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot op de locatie Jan van Havenstraat 42;
- de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
- er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 20 omschreven aanduidingsregels;

- g. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

7.3.2 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg en/of de voorgeschreven minimum afstand tot een perceelsgrens te verkleinen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering (voor zover het een recreatiebedrijf betreft) en/of een doelmatige perceelsinrichting en/of de uitbreiding van of aansluiting op aanwezige bebouwing met een reeds op deze punten afwijkende maatvoering, moet aanwezig zijn;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. aangetoond dient te worden dat de externe veiligheid kan worden gewaarborgd;
- g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 20 omschreven aanduidingsregels;
- h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

7.3.3 Goot-/bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 teneinde voor de bedrijfsgebouwen een hogere goot- en bouwhoogte toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. aangetoond kan worden dat een grotere hoogte noodzakelijk is ten behoeve van een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 1. respectievelijk 6,5 m en 12 m. bij een kap;
 2. 10 m. bij een plat dak;
- c. de grotere hoogte van bedrijfsgebouwen architectonisch en stedenbouwkundig inpasbaar is in de omgeving;
- d. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

7.3.4 Herbouw bedrijfswoning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 teneinde herbouw van de bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenteen toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- c. door de herbouw wordt het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

e. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 7.2.3 wordt in acht genomen.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Als met de bestemming strijdig gebruik geldt in ieder geval gebruik en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen:

- a. voor buitenopslag, behalve ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag';
- b. voor bedrijfsdoeleinden ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- c. voor mestbewerking;
- d. voor detailhandel;
- e. voor (ondersteunende) horeca;
- f. voor woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- h. voor een seksinrichting.

7.4.2 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 7.1 is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

7.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Voor gronden en bouwwerken binnen het in Bijlage 5 bij deze planregels aangeduide plangebied is het gebruiken en doen laten gebruiken van deze gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 7.1 opgenomen bestemmingsomschrijving alleen toegestaan als: binnen 12 maanden na het in werking treden van het onderhavige bestemmingsplan de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 5 (landschappelijke inpassing Jan van Havenstraat 42) van de planregels, is gerealiseerd.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Andere vorm van niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een ander dan in 7.1 voor het perceel voorgeschreven niet-agrarische bedrijvigheid toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een ruimtelijke en milieukundige verbetering. Een ruimtelijke en milieukundige verbetering betekent dat er een afname van bebouwing (niet zijnde een gemeentelijk monument of een rijksmonument dan

- wel woonboerderijpand) plaatsvindt alsmede een visueel ruimtelijke verbetering van de situatie en een vermindering van de milieubelasting;
- b. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
 - c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
 - d. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
 - e. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit 7.2.3;
 - f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
 - g. de wijziging mag niet leiden tot meerdere bedrijven of een bedrijf in milieucategorie 3 of hoger;
 - h. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
 - i. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
 - j. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
 - k. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

7.5.2 Woondoeleinden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen-1' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning kan worden toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandige deel) mag niet worden vergroot;
- b. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- c. woningsplitsing is niet toegestaan;
- d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 125 m² per woning;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een woning worden toegestaan van meer dan 125 m². Maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouwen worden teruggebouwd, tot een totaal aan vrijstaande bijgebouwen van maximaal 200 m²;
- h. de extra oppervlakte aan bijgebouwen hiervoor genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;
- i. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- j. in afwijking van het bepaalde onder a. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, de inhoud van de woning tot maximaal 900 m³ worden vergroot.

Per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;

- k. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 125 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijziging en omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden;
- l. er kan geen toepassing worden gegeven aan de sloopregeling als opgenomen onder g. tot en met k. indien:
 - 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 - 2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 - 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 - 4. de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- m. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- n. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
- o. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- p. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- q. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- r. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 20 omschreven aanduidingsregels;
- s. het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' en/of het bouwvlak worden verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het buitengebied. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden'.

7.5.3 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij in twee woningen - door woningsplitsing - kan worden toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' voor zover naar het oordeel van burgemeester en wethouders de cultuurhistorische waarden nog steeds aanwezig zijn, of bij (voormalige) (woon)boerderijen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie';
- b. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- c. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- d. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst. De woningen dienen een inhoud te hebben van minimaal 350 m³ per woning;
- e. de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 125 m² per woning. Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen,

kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 125 m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m² per woning. Hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt;

- h. de in 7.2.3 onder g. tot en met m. opgenomen sloopregeling is overeenkomstig van toepassing, zij het dat de maximale oppervlakte bijgebouwen dat wordt teruggebouwd, niet meer dan 200 m² per woning mag bedragen;
- i. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals hiervoor genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;
- j. sloop van cultuurhistorische waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- k. er dien sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
- l. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- m. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- n. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- o. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 20 omschreven aanduidingsregels;
- p. het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' en/of het bouwvlak worden verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het buitengebied. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden'.

Artikel 8 Bedrijf - Agrarisch verwant

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf - Agrarisch verwant' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch verwante bedrijven alsmede agrarisch technische hulpbedrijven, met dien verstande dat op de door een figuur 'relatie' gekoppelde bestemmingsvlakken ten hoogste één agrarisch verwant bedrijf is toegestaan met de daarbij behorende bouwregels voor één bestemmingsvlak;
- b. uitsluitend de bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de tabel onder 8.1.2;
- c. aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
- d. hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning;

met de daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.1.2 Tabel bedrijven - agrarisch verwant

ter plaatse van de aanduiding	adres	bedrijfsactiviteiten	aantal bedrijfswoningen	max. oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²
'specifieke vorm van bedrijf – landbouwmechanisatiebedrijf'	Bleekerweg 2a	landbouwmechanisatiebedrijf	1	868m ²

8.1.3 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 23.3.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten behoeve van de in 8.1 toegestane bedrijvigheid.

8.2.2 Bouwvlak

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het betreffende bouwvlak.

8.2.3 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken	min.	max.
afstand tot de as van de weg	15 m	n.v.t.

bedrijfsgebouwen algemeen	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
dakhelling	12°	45°
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning	5 m	n.v.t.

bedrijfswoning	min.	max.
----------------	------	------

afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
gothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
dakhelling	20°	60°
inhoud	maximaal 750 m ³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmassa daarvan als maximum geldt.	

vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²
gothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m
dakhelling	20°	60°
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning	1,5 m	25 m

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max.
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevel, elders 2 m
bouwhoogte van bij de bedrijfswoning behorende carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een bij de bedrijfswoning behorende carport c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

waarbij de maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan zoals aangegeven in de Tabel bedrijven - agrarisch verwant onder 8.1.2;

en waarbij ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt' in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m.

en waarbij geldt dat herbouw van bestaande bedrijfswoningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:

a. herbouw niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';

- b. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën;
- c. de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- d. de bouwwijze (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- e. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in bovenstaande tabel in acht wordt genomen.

8.2.4 Voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw bedrijfsgebouw ten behoeve van een landbouwmechanisatiebedrijf wordt alleen verleend indien door middel van (nader) onderzoek is vast komen te staan dat de bodemkwaliteit voldoet aan de beoogde functie.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Oppervlakte bebouwing agrarisch verwante bedrijven

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van de in 8.2.3 opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de in 8.2.3 opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 25% worden vergroot;
- b. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
- c. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- d. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- e. de noodzaak voor de uitbreiding wordt aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 20 omschreven aanduidingsregels;
- h. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

8.3.2 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens/bedrijfswoning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.3 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg en/of de voorgeschreven minimum afstand tot een perceelsgrens en/of de minimum afstand van bedrijfsgebouwen achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van de bedrijfswoning te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering (voor zover het een recreatiebedrijf betreft) en/of een doelmatige perceelsinrichting en/of de uitbreiding van of aansluiting op aanwezige bebouwing met een reeds op deze punten afwijkende maatvoering, moet aanwezig zijn;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;

- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. aangetoond dient te worden dat de externe veiligheid kan worden gewaarborgd;
- g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 20 omschreven aanduidingsregels;
- h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

8.3.3 Herbouw bedrijfswoning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.3 teneinde herbouw van de bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenteen toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- c. door de herbouw wordt het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 8.2.3 wordt in acht genomen.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Als met de bestemming strijdig gebruik geldt in ieder geval gebruik en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen:

- a. voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. voor mestbewerking;
- c. voor detailhandel;
- d. voor (ondersteunende) horeca;
- e. voor woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- f. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg;
- g. voor een seksinrichting.

8.4.2 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 8.1 is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;

- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

8.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Voor gronden en bouwwerken binnen het in Bijlage 3 bij deze planregels aangeduide plangebied is het gebruiken en doen laten gebruiken van deze gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 8.1 opgenomen bestemmingsomschrijving alleen toegestaan als binnen 12 maanden na het in werking treden van het onderhavige bestemmingsplan de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 3 (landschappelijke inpassing Bleekerweg 2a) van de planregels, is gerealiseerd.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.4.1 onder a. ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 200 m² in bestaande bebouwing;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving;
- f. de activiteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- h. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

8.6.1 Andere vorm van agrarisch verwant bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een ander dan in 8.1 voor het perceel voorgeschreven agrarisch verwante of agrarisch-technische bedrijvigheid toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een ruimtelijke en milieukundige verbetering. Een ruimtelijke en milieukundige verbetering betekent dat er een afname van bebouwing (niet zijn een gemeentelijk monument of een rijksmonument dan wel woonboerderijpand) plaatsvindt alsmede een visueel ruimtelijke verbetering van de situatie en/of een vermindering van de milieubelasting;
- b. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
- e. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit 8.2.3;

- f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. de wijziging mag niet leiden tot meerdere bedrijven of een bedrijf in milieucategorie 3 of hoger;
- h. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- i. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- j. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- k. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

8.6.2 Omschakeling naar glastuinbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouwgebied 1' teneinde een glastuinbouwbedrijf toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - concentratiegebied glastuinbouw';
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische kwaliteiten van het gebied;
- c. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- d. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- e. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- f. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 20 omschreven aanduidingsregels.

8.6.3 Woondoeleinden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen-2' (artikel 11) waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning kan worden toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de in pandige stal / het in pandige deel) mag niet worden vergroot;
- b. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- c. woningsplitsing is niet toegestaan;
- d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;

- e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 125 m² per woning;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een woning worden toegestaan van meer dan 125 m². Maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouwen worden teruggebouwd, tot een totaal aan vrijstaande bijgebouwen van maximaal 200 m²;
- h. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals onder g. genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;
- i. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- j. in afwijking van het bepaalde onder a. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, de inhoud van de woning tot maximaal 900 m³ worden vergroot. Per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
- k. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 125 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijziging en omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden;
- l. er kan geen toepassing worden gegeven aan de sloopregeling als opgenomen onder g. tot en met k. indien:
 - 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 - 2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 - 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 - 4. de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- m. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- n. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
- o. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- p. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- q. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- r. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 20 omschreven aanduidingsregels;
- s. het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' en/of het bouwvlak worden verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het buitengebied. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden'.

8.6.4 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij in twee woningen - door woningsplitsing - kan worden toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' of bij (voormalige) (woon)boerderijen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie';
- b. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- c. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- d. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst. De woningen dienen een inhoud te hebben van minimaal 350 m³ per woning;
- e. de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 125 m² per woning. De (voormalige) bedrijfsgebouwen die geen monumentale kwaliteiten bezitten en waarmee een totale maat aan bijgebouwen van 125 m² per woning wordt overschreden, dienen te worden gesloopt;
- h. de in 8.6.3 onder g. tot en met m. opgenomen sloopregeling is overeenkomstig van toepassing, zij het dat de maximale oppervlakte bijgebouwen dat wordt teruggebouwd, niet meer dan 200 m² per woning mag bedragen;
- i. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals hiervoor genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;
- j. sloop van cultuurhistorische waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- k. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
- l. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- m. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- n. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- o. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 20 omschreven aanduidingsregels;
- p. het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' en/of het bouwvlak worden verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het buitengebied. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden'.

Artikel 9 Recreatie

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder ondersteunende horeca;
- b. routegebonden horeca;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschapselement' tevens voor het behoud en bescherming van de aanwezige landschapselementen;
- d. uitsluitend de activiteiten zoals opgenomen in de tabel onder 9.1.2;
- e. daar waar een bedrijfswoning is toegestaan, zijn tevens aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie toegestaan, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
- f. hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning;

met de daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. erven en verhardingen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen.

met dien verstande dat:

- i. binnen de bestemming detailhandel is toegestaan, uitsluitend in ondergeschikte vorm en dienstbaar aan de ter plaatste toegestane recreatieve voorzieningen.

9.1.2 Tabel recreatie

ter plaatse van de aanduiding	adres	activiteiten	aantal bedrijfswoningen	max. gebruiks-oppervlakte in m ² ondersteunende horeca/detailhandel
'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrain'	Gezandebaan 29a	Kampeerterein inclusief: • 56 plaatsen voor tenten en caravans • 12 plaatsen voor campers • 70 huuraccommodaties (chalets/stacaravans/blokhutten) • 4 hotelkamers	1	160

9.1.3 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 23.3.

9.1.4 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving routegebonden horeca

De routegebonden horeca kent de volgende voorwaarden:

- a. het recreatieve bedrijf ligt binnen een recreatief ontwikkelingsgebied;
- b. de activiteit mag uitsluitend plaatsvinden binnen het bestemmingsvlak;
- c. er wordt uitsluitend gebruik gemaakt van de (horeca)voorzieningen en bebouwing, zoals bijvoorbeeld de kantine en terras;
- d. er wordt gebruik gemaakt van de bestaande ingang(en);
- e. parkeren vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
- f. de exploitatie van de routegebonden horeca wordt uitgevoerd door de exploitant van het recreatiebedrijf;
- g. de routegebonden horeca vindt plaats in de dagperiode (tussen zonsopgang en zonsondergang).

De activiteit maakt geen onderdeel uit van (zelfstandige) arrangementen en feesten en partijen van persoonlijke aard.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten behoeve van de in 9.1 toegestane activiteiten.

9.2.2 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken algemeen	min.	max.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - stroomweg' aangeduide weg	100 m tot de rijksweg A67; 50 m tot overige stroomwegen	n.v.t.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg' aangeduide weg	30 m	n.v.t.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - lokale weg' aangeduide weg	15 m	n.v.t.
bedrijfsgebouwen algemeen	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
dakhelling	20°	60°
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
bedrijfswoning	min.	max.

afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
dakhelling	20°	60°
inhoud	maximaal 750 m ³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon) boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmassa daarvan als maximum geldt.	
waarbij geldt dat herbouw van bestaande bedrijfswoningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:		
a. herbouw niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';		
b. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën;		
c. de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;		
d. de bouwwijze (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);		
e. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in bovenstaande tabel in acht wordt genomen.		

met dien verstande dat indien de bestaande inhoud van een hoofdgebouw inclusief aangebouwde bijgebouwen, meer bedraagt dan 750 m³, de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud. Indien de woning een bestaande woonboerderij betreft, geldt de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmassa als maximum.

vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²
goothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m
dakhelling	20°	60°
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning	1,5 m	25 m

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max.
---	-------------

bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevel, elders 2 m
bouwhoogte van bij de bedrijfswoning behorende carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een bij de bedrijfswoning behorende carport c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte lichtmasten	9 m
bouwhoogte ballenvanghekken	7,5 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

waarbij de maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan aangegeven in de Tabel recreatie onder 9.1.2, en;

Specifieke bouwregels per specifieke aanduiding		
aanduiding		
specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein (Gezandebaan 29)	Huuraccommodaties (chalets, stacaravans, blokhutten) en hotelkamers	Opp. Max. 50 m ² Goothoogte: max. 3 m Bouwhoogte max. 6 m

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.3 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg en/of de voorgeschreven minimum afstand tot een perceelsgrens te verkleinen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering (voor zover het een recreatiebedrijf betreft) en/of een doelmatige perceelsinrichting en/of de uitbreiding van of aansluiting op aanwezige bebouwing met een reeds op deze punten afwijkende maatvoering, moet aanwezig zijn;
- er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- aangetoond dient te worden dat de externe veiligheid kan worden gewaarborgd;
- de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 9.1 omschreven doeleinden;
- indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

9.3.1 Vergroting toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.3 teneinde de voorgeschreven maximale bebouwde oppervlakte in m² te vergroten.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de in 9.2.3 opgenomen maximale bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot;
- b. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de belangen van de omliggende (niet)agrarische bedrijven en andere functies;
- c. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- d. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- g. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat sprake is van hydrologisch neutraal bouwen;
- h. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 9.1 omschreven doeleinden;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Strijdig gebruik

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstallen:

- a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, voorwerpen en producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoning(en);
- c. voor permanente bewoning van kampeermiddelen met inbegrip van stacaravans;
- d. voor lawaaisporten;
- e. voor militaire oefeningen;
- f. voor detailhandel, behoudens voor zover toegestaan ingevolge het bepaalde in 9.1;
- g. voor horeca, behoudens voor zover toegestaan ingevolge het bepaalde in 9.1;
- h. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg;
- i. voor verblijfsrecreatie, behoudens voor zover toegestaan ingevolge het bepaalde in 9.1, in welke gevallen recreatiewoningen bedrijfsmatig worden beheerd;
- j. voor een seksinrichting;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschappelijke inpassing' voor het aanbrengen van verhardingen;
- l. voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik

m. Verblijfsrecreatie zonder dat sprake is van bedrijfsmatig beheer.

9.4.2 Camping Gezandebaan 29a

Voor de camping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeerterrein' geldt dat aan de camping ondergeschikte detailhandel is toegestaan tot een maximum oppervlakte van 100 m².

9.4.2 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 9.1 is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.4.1 onder m. ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 200 m² in bestaande bebouwing;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving;
- f. de activiteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- h. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

9.5.2 Besloten bedrijfsactiviteiten

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken teneinde het tijdelijk gebruik van de gronden binnen de bestemming 'Recreatie' voor het houden van besloten bedrijfsactiviteiten, zoals bedrijfspresentaties, productpresentaties en bijeenkomsten voor bedrijfsrelaties, anders dan evenementen die betrekking hebben op grond van het binnen de bestemming toegestane gebruik. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de organisator van de activiteit heeft een duidelijke relatie met de recreatieve hoofdfunctie.
- b. de besloten activiteit duurt maximaal één dag en mag maximaal 10 keer per jaar plaatsvinden.
- c. detailhandel is niet toegestaan.
- d. er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd.
- e. de aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn. Dit betekent dat het houden van een besloten bedrijfsactiviteit niet mag leiden tot blijvende/ onomkeerbare voorzieningen/ ingrepen.
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.
- g. een besloten bedrijfsactiviteit is geen bijeenkomst van persoonlijke aard, zoals bruiloften en partijen.

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

9.6.1 Verbod

Het is verboden op de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschapselement' gelegen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder 9.6.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

9.6.2 Uitzonderingen

Het onder 9.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren op grond van voorgaand bestemmingsplan;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschaps- en natuurbeheer.

9.6.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 9.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in 9.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 9.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

9.6.4. Vergunningplichtige werken/werkzaamheden

vergunningplichtige werken/werkzaamheden	criteria voor vergunningverlening
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en half-verhardingen.	1. de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van (extensief) recreatief (mede)gebruik; 2. de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden en/of landschappelijke waarden.
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - NNB' mits het de bestemmingsvlakken betreffen, gelegen aan de Gezandebaan (visvijver en manege): - het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld, een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet; - de aanleg van drainage of het verlagen van de drainagebasis; - het verlagen van de waterstand door de aanleg van de beregeningsinstallaties; - het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 40 m², anders dan een bouwwerk.	1. de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast; 2. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
het verwijderen van houtopstanden.	er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden en/of landschappelijke waarden.

9.7 Wijzigingsbevoegdheid

9.7.1 Recreatieve activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen de in 9.1 toegestane recreatieve voorzieningen toestaan de bedrijfsactiviteiten te wijzigen in één van de volgende dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. deze wijziging heeft uitsluitend betrekking op bestemmingsvlakken gelegen binnen het recreatief ontwikkelingsgebied;

- b. dagrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van een kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
- c. verblijfsrecreatie kan worden toegestaan met een maximum van 500 m² per bestemmingsvlak;
- d. voor mini-campings geldt een maximum van 25 kampeerplaatsen;
- e. de in 9.2.3 voor een aanduidingsvlak aangegeven bebouwde oppervlakte (zowel de maximale bebouwde oppervlakte als de oppervlakte voor ondersteunende horeca) van gebouwen (exclusief bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen), mag niet worden overschreden;
- f. ten behoeve van recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan met een maximum van 100 m² per bedrijf;
- g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- l. vooraf dient advies te worden gevraagd aan de adviescommissie toerisme en recreatie, indien de betreffende locatie is gesitueerd in de ecologische hoofdstructuur;
- m. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 9.1 omschreven doeleinden.

9.7.2 Woondoeleinden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning kan worden toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandige deel) mag niet worden vergroot;
- b. woningsplitsing is niet toegestaan;
- c. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

- e. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een woning worden toegestaan van meer dan 80 m². Maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouwen worden teruggebouwd, tot een totaal aan vrijstaande bijgebouwen van maximaal 200 m²;
- g. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals onder f. genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;
- h. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- i. in afwijking van het bepaalde onder a. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, de inhoud van de woning tot maximaal 900 m³ worden vergroot. Per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
- j. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 80 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijziging en omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden;
- k. er kan geen toepassing worden gegeven aan de sloopregeling als opgenomen onder f. tot en met j. indien:
 - 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 - 2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 - 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 - 4. de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- l. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- m. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
- n. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- o. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- p. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 9.1 omschreven doeleinden;
- r. het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' en/of het bouwvlak worden verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het

buitengebied. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden'.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Verkeer](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bewegend en stilstaand verkeer en de daarbij behorende voorzieningen;
- b. duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratievoorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;
- d. standplaats voor markten en evenementen;
- e. horecaterrassen;
- f. groen, ter aankleding van niet direct voor bewegend en stilstaand verkeer noodzakelijke gronden, zoals bermen en/of middenbermen;
- g. bruggen en duikers.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 23.3.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de voor '[Verkeer](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in artikel [10.1](#) genoemde doeleinden;
- b. (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling en afvalverwijdering.

10.2.2 Overige regels met betrekking tot bebouwing

Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3,25 meter bedragen, met uitzondering van:

- a. masten ten behoeve van telecommunicatie anders dan ten behoeve van het C-2000 netwerk, waarvan de hoogte niet meer dan 20,00 meter mag bedragen;
- b. voorzieningen voor verlichting, waarvan de hoogte niet meer dan 8 meter mag bedragen.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 19.3.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Afwijking voor kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggenmasten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels met betrekking tot de bebouwing ten behoeve van de oprichting van kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggenmasten, mits:

- a. deze qua aard en omvang in de omgeving passen met een maximum oppervlakte van 10 m² per object;
- b. in het geval van speelvoorzieningen: de bodem blijkens een vooraf ingesteld bodemonderzoek niet zodanig is verontreinigd dat wettelijke bezwaren bestaan tegen oprichting;
- c. de bouwhoogte van kunstwerken, kunstobjecten en vlaggenmasten maximaal 8,00 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 4,00 meter bedraagt.

10.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval niet verstaan het gebruik van de grond voor standplaats voor de verkoop van goederen en diensten, promotie, markten, kermissen, horecaterrassen en evenementen, mits:

- a. het geen belemmering voor de verkeersafwikkeling vormt;
- b. het geen onomkeerbare verandering van de in artikel [10.1](#) genoemde doeleinden tot gevolg heeft.

Artikel 11 Wonen - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woondoeleinden al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen;
- hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de woning;
- tevens de nevenactiviteiten naast de woonbestemming zoals opgenomen in de tabel onder 11.1.2;

met de daarbij behorende:

- tuinen, erven en verhardingen;
- parkeervoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.1.2 Tabel nevenactiviteiten

Ter plaatse van de aanduiding	adres	Activiteiten	Max. oppervlakte behoefte van opslag in m2	Max. oppervlakte nevenactiviteiten
'specifieke vorm van recreatie – logies'	Beekstraat 20	- Bed & breakfast - Paardenboxen met wasplaats	n.v.t.	480, waarvan: - 300 t.b.v. bed & breakfast; - 180 t.b.v. paardenboxen met wasplaats
'opslag'	Ospelerweg 4	Inpandige statische opslag	290	n.v.t.
'opslag'	Tureluurweg 3	Inpandige statische opslag	250	n.v.t.

11.1.3 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 23.3.

11.2 Specifieke bouwregels

11.2.1 Voorwaardelijke verplichting geluidbelasting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere geluidgevoelige objecten, als bedoeld in Bijlage 20 Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting Voorste Heusden ong. bij dit bestemmingsplan wordt slechts verleend als wordt voldaan aan:

- het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder vastgesteld op 15 mei 2024; en

- b. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarbij de geluidbelasting in geluidgevoelige ruimten niet meer dan 33 dB bedraagt.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.5 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten, mits voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 125 m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een maximum van 200 m². Hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan te worden gesloopt op hetzelfde perceel en/of op een perceel op een andere locatie. Sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- b. geen omgevingsvergunning voor afwijken kan worden verleend indien:
 - 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 - 2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 - 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 - 4. de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- c. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.

11.3.2 Vergroting inhoud woning

Ten behoeve van het stimuleren van sloop van overvloedige bebouwing kan bevoegd gezag met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.5 teneinde de maximale inhoud van een burgerwoning te vergroten tot een inhoud van ten hoogste 900 m³. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt op hetzelfde perceel en/of op een perceel op een andere locatie;
- b. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 125 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning voor afwijken en de omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden;
- c. geen omgevingsvergunning voor afwijken kan worden verleend indien:
 - 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 - 2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 - 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 - 4. de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- d. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.

11.3.3 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens/woning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.5 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg en/of de voorgeschreven minimum afstand tot een perceelsgrens en/of de minimum afstand van bedrijfsgebouwen achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van de bedrijfswoning te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige perceelsinrichting en/of de uitbreiding van of aansluiting op aanwezige bebouwing met een reeds op deze punten afwijkende maatvoering, moet aanwezig zijn;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. aangetoond dient te worden dat de externe veiligheid kan worden gewaarborgd;
- g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 20 omschreven aanduidingsregels;
- h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

11.3.4 Maatvoering gebouwen en overkappingen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.5 teneinde voor carports c.q. overkappingen een hogere bouwhoogte toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de goot- en bouwhoogte van carports c.q. overkappingen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5,5 m.;
- b. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 20 omschreven aanduidingsregels.

11.3.5 Herbouw woning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.5 teneinde herbouw van de bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenteen en/of in afwijking van de (voormalige) voorgevelrooilijn toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- c. door de herbouw wordt het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 11.5 wordt in acht genomen.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Strijdig gebruik

Als met de bestemming strijdig gebruik geldt in ieder geval het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- b. buitenopslag, behalve ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag';
- c. detailhandel;
- d. verblijfsrecreatie, behoudens voor zover toegestaan ingevolge het bepaalde in 11.1;
- e. seksinrichtingen;
- f. gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- g. kamerverhuur ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten.

11.4.2 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 11.1.1 is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

11.4.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' is gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving pas toegestaan nadat de wateropvang van de weg op het eigen terrein wordt geborgd middels het aanleggen en in stand houden van een zaksloot of een daarvoor in de plaats tredende oplossing met eenzelfde doeltreffende werking. Dit wordt meegenomen bij de behandeling van de nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning.

11.4.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. voor gronden en bouwwerken binnen het in Bijlage 2 bij deze planregels aangeduide plangebied is het gebruiken en doen laten gebruiken van deze gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 11.1 opgenomen bestemmingsomschrijving alleen toegestaan als binnen 12 maanden na het in werking treden van het onderhavige bestemmingsplan de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 2 (landschappelijke inpassing Beekstraat 20) van de planregels, is gerealiseerd;
- b. voor gronden en bouwwerken binnen het in Bijlage 7 bij deze planregels aangeduide plangebied is het gebruiken en doen laten gebruiken van deze gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 11.1 opgenomen bestemmingsomschrijving alleen toegestaan als binnen 12 maanden na het in werking treden van het

onderhavige bestemmingsplan de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 7 (landschappelijke inpassing Ospelerweg 4) van de planregels, is gerealiseerd;

- c. voor gronden en bouwwerken binnen het in Bijlage 8 bij deze planregels aangeduide plangebied is het gebruiken en doen laten gebruiken van deze gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 11.1 opgenomen bestemmingsomschrijving alleen toegestaan als binnen 12 maanden na de gereed melding bouw de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 8 (landschappelijke inpassing Slobeendweg ongenummerd (naast 9)) van de planregels, is gerealiseerd;
- d. voor zover het de gronden betreft waarvoor in de bijlage 10 bij deze regels een beplantingsplan is opgenomen, mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het voldoen aan de voorwaarde als bedoeld in artikel 11.3.5 onder a uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in de bijlage opgenomen beplantingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- e. voor zover het de gronden betreft waarvoor in bijlage 9 (landschappelijke inpassing Tureluurweg 3) bij deze regels een beplantingsplan is opgenomen, mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het voldoen aan de voorwaarde als bedoeld in artikel 11.3.5 onder b uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in de bijlage opgenomen beplantingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

11.4.5 Voorwaardelijke verplichting sloop

- a. voor gronden en bouwwerken binnen het in Bijlage 12 bij deze planregels aangeduide plangebied is het gebruiken en doen laten gebruiken van deze gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 11.1 opgenomen bestemmingsomschrijving alleen toegestaan als binnen 12 maanden na het in werking treden van het onderhavige bestemmingsplan de overtollige bebouwing, zoals opgenomen in bijlage 12 (overzicht te slopen bebouwing Voorste Heusden 21, 23 en ongenummerd) van de planregels, is gesloopt.
- b. Voor gronden en bouwwerken binnen het in bijlage 13 bij deze planregels aangeduide plangebied is het gebruiken en doen laten gebruiken van deze gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 11.1 opgenomen bestemmingsomschrijving alleen toegestaan als binnen 12 maanden na het in werking treden van het onderhavige bestemmingsplan de overtollige bebouwing, zoals opgenomen in bijlage 13 (overzicht te slopen bebouwing Tureluurweg 3) van de planregels, is gesloopt.

11.4.6 Voorwaardelijke verplichting bodemsanering

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 11.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is binnen het in Bijlage 13 bij deze planregels aangeduide plangebied niet toegestaan zonder de sanering van de bodem en/of maatregelen ter voorkoming van bodemvervuiling als bedoeld in het in Bijlage 15 opgenomen Bodemonderzoek.

11.5 Bouwregels

11.5.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming zoals omschreven in 11.1

11.5.2 Bouwvlak

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het betreffende bouwvlak.

11.5.3 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken algemeen	minimaal	maximaal
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - lokale weg' aangeduide weg	15 m	n.v.t.

woningen	minimaal	maximaal
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	7 m, tenzij anders aangeduid
bouwhoogte	n.v.t.	10 m, tenzij anders aangeduid
Dakhelling	20°	60°
inhoud	maximaal 750 m ³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen), tenzij: 1. de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; 2. het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/ bouwmassa daarvan als maximum geldt; 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' mag de inhoud van een hoofdgebouw inclusief aangebouwde bijgebouwen niet meer bedragen dan 1.000 m ³ .	

met dien verstande dat indien de bestaande inhoud van een hoofdgebouw inclusief aangebouwde bijgebouwen, meer bedraagt dan 750 m³, de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud. Indien de woning een bestaande woonboerderij betreft, geldt de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmasa als maximum.

vrijstaande bijgebouwen bij woningen	minimaal	maximaal
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	125 m ² , tenzij anders aangeduid
goothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m
dakhelling	20°	60°
afstand tot woning	1,5 m	25 m
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximaal
bouwhoogte voedersilo's en watersilo's	15 m
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevel, elders 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

met dien verstande dat:

- indien de bestaande dakhelling meer of minder bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als minimale/maximale dakhelling;
- de gebouwen ten alle tijden afgedekt dienen te worden met een kap;
- dakhelling geldt niet voor aan- en uitbouwen, dakkapellen;

waarbij herbouw van bestaande woningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:

- herbouw niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- de herbouw plaatsvindt op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën;
- de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in bovenstaande tabel in acht wordt genomen.

11.5.4 Voorwaardelijke verplichting geluid

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen wordt slechts verleend indien is aangetoond dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai in de verblijfsgebieden van de woningen in het bouwplan niet meer bedraagt dan 33dB.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

11.6.1 Minicamping

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.1 teneinde kleinschalig kamperen en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de omgevingsvergunning voor afwijken kan uitsluitend worden verleend indien het gronden betreft, gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied';
- b. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's campers en toercaravans), alsmede maximaal 5 huuraccommodaties (chalets, blokhutten, stacaravans) per minicamping;
- c. er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan;
- d. de reeds toegestane totale oppervlakte aan bijgebouwen van 125 m² mag ten behoeve van voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen worden vergroot tot maximaal 125 m², met dien verstande dat de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van kleinschalig kamperen maximaal 50 m² mag bedragen en de goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 3 m en maximaal 5,5 m mogen bedragen;
- e. de bebouwde oppervlakte van de huuraccommodatie mag maximaal 50m² bedragen, de goothoogte maximaal 2,20 m en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- f. de voorzieningen worden, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- g. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- h. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- l. de omgevingsvergunning voor afwijken mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 20 omschreven aanduidingsregels.

11.6.2 Bed & breakfast

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.1 teneinde als nevenactiviteit bij een woning, bed & breakfast-voorzieningen en dergelijke toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. bed & breakfast vindt plaats in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. ten behoeve van bed & breakfast zijn maximaal 10 slaapplaatsen per woning toegestaan;

- c. indien en voor zover er sprake is van cultuurhistorische waarden, mogen deze cultuurhistorische waarden door verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- h. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 20 omschreven aanduidingsregels.

11.6.3 Aan huis verbonden bedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.1.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 200 m² in bestaande bebouwing;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving;
- f. de activiteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- h. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

11.6.4 Mantelzorg

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het gebruik van een bestaand bouwwerk ten behoeve van mantelzorg, zolang dit ten dienste staat van de functie wonen, onder de voorwaarden dat:

- a. als het gebruik betrekking heeft op een vrijstaand bijgebouw
 - 1. dit een maximale oppervlakte van 125 m² heeft of het gebruik t.b.v. mantelzorg een oppervlakte beslaat van maximaal 125 m²; en
 - 2. het qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte aan mantelzorg.

Voorts dient de vergunninghouder of een andere betrokkene, de gemeente binnen een redelijke termijn te informeren als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning is verleend is beëindigd. Het betreffende (gedeelte van het) gebouw moet binnen een redelijke termijn weer geschikt worden gemaakt voor de oorspronkelijke functie. Als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, eindigt, trekt het bevoegde gezag deze omgevingsvergunning in.

Artikel 12 Wonen - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'tuin': uitsluitend als tuin;
- c. daarbij behorende voorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. parkeren.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 23.3.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen', uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'tuin', aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. Vrijstaande, geschakelde, halfvrijstaande en aaneengesloten woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter plaatse van de aanduiding 'tuin' is geen bebouwing toegestaan.

12.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. Per bouwvlak mag maximaal één woning worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' het aantal woningen/wooneenheden niet meer mag bedragen dan is aangegeven.
- d. De voorgevelbreedte van een woning dient ten minste 5,40 meter te bedragen.
- e. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,00 meter tenzij anders aangeduid.
- f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10,00 meter tenzij anders aangeduid.

12.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per woning 90 m² aan bijgebouwen worden opgericht, tenzij anders aangegeven;
- c. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter tenzij anders aangeduid.
- d. Bijgebouwen mogen worden afgedekt met een kap mits de bouwhoogte van het bijgebouw niet meer bedraagt dan 5,50 meter tenzij anders aangeduid.

12.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Het bouwvlak c.q. de voorgevelrooilijn mag niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
 - 1. de bouw van erkers en balkons, mits:

- de breedte maximaal 40% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt;
 - de diepte van de erker niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 - de hoogte van de erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag bedraagt;
 - de afstand tot de bestemming 'Verkeer' of 'Groen' niet minder dan 3,00 meter bedraagt;
2. luifels boven de voordeur mits:
 - de breedte maximaal 150% van de breedte van de voordeur bedraagt;
 - de diepte niet meer bedraagt dan 1,00 m;
 - de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3,00 meter bedraagt;
 3. de bouw van één carport, met dien verstande dat:
 - de carport minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen;
 - de oppervlakte max. 25 m² buiten het bouwvlak en aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt;
 - indien de carport is gelegen op de hoek van een hoekperceel de afstand tot de bestemming verkeersdoeleinden minimaal 2,00 meter bedraagt.
- b. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen of niet meer dan 2,00 meter indien:
1. gelegen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, uitgezonderd bij hoekpercelen, waarvoor geldt minimaal 3,00 meter achter de voorgevel en 45 graden uit de hoek van de achterliggende woning en;
 2. gelegen minimaal 1,00 meter uit de bestemming 'Verkeer' of 'Groen'
- c. Aan de van de weg afgekeerde zijde (achterzijde) van het bouwvlak mag een dakterras opgericht worden, mits:
1. het dakterras gerealiseerd wordt op een bijgebouw;
 2. de breedte niet meer bedraagt dan de breedte van het hoofdgebouw;
 3. de hoogte van de afscheiding maximaal 1,20 meter boven de goothoogte van het bijgebouw bedraagt;
 4. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

12.2.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 19.3.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijking voor het overschrijden van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van een groter dan het toegelaten oppervlak aan bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte aan bijgebouwen niet meer dan 20% wordt overschreden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het vlak voor niet meer dan 50% worden bebouwd;
- c. een door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur een advies heeft uitgebracht;
- d. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;
- e. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

12.3.2 Afwijking voor het overschrijden van de maximale hoogte van erfafscheidingen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 2,00 meter op een afstand van minder dan 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen onder de voorwaarden dat:

- a. de erfafscheiding minimaal 1,00 meter achter de lijn in het verlengde van de feitelijke voorgevel van de woning (gelet op de oriëntatie van de woning en situering van de woning op het perceel) ligt;
- b. gelet op de situering en/of wijze van uitvoering van de erfafscheiding, geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid ontstaan;
- c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Specifieke gebruiksregels van de gronden

Onder strijdig gebruik wordt verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

- a. parkeren ter plaatse van een oprit;
- b. groen en/of tuin;
- c. oppervlakteverhardingen;
- d. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik.

12.4.2 Specifieke gebruiksregels van de opstallen

Onder strijdig gebruik wordt verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft, met uitzondering van gebruik dat op basis van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 12.5.1 is toegestaan;
- b. voor kamerverhuur behoudens wanneer middels een afwijking toestemming is verleend;
- c. voor ambachtelijke doeleinden behoudens wanneer middels een afwijking toestemming is verleend;
- d. industriële doeleinden;
- e. als beroepsmatige werk- en/of opslagruimte;
- f. voor bedrijfsdoeleinden;
- g. voor detailhandel;
- h. voor groothandel;
- i. voor dienstverlening;
- j. voor horeca;
- k. voor kantoren;
- l. voor recreatie;
- m. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- n. als seksinrichting of escortbedrijf;
- o. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

12.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. voor gronden en bouwwerken binnen het in Bijlage 1 bij deze planregels aangeduide plangebied is het gebruiken en doen laten gebruiken van deze gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 12.1 opgenomen bestemmingsomschrijving alleen toegestaan als binnen 12 maanden na de gereed melding bouw de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 1 (landschappelijke inpassing Antoniusstraat ongenummerd (naast 26)) van de planregels, is gerealiseerd;
- b. voor gronden en bouwwerken binnen het in Bijlage 4 bij deze planregels aangeduide plangebied is het gebruiken en doen laten gebruiken van deze gronden en

bouwwerken overeenkomstig de in artikel 12.1 opgenomen bestemmingsomschrijving alleen toegestaan als binnen 12 maanden na het in werking treden van het onderhavige bestemmingsplan de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 4 (landschappelijke inpassing Heesakkerweg 59) van de planregels, is gerealiseerd;

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

12.5.1 Afwijking voor een aan huis gebonden beroep, aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep, aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- a. de (bedrijfs)activiteiten zich beperken tot een oppervlakte van maximaal 50 m² onder de voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. de activiteiten uitsluitend door de bewoner uitgevoerd worden;
- c. de activiteiten qua aard en omvang passen in een woonomgeving waarbij de activiteiten geen ernstige of onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. de activiteiten niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- e. het bedrijfsactiviteiten betreffen van categorie 1-bedrijven volgens de toegesneden Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 17 is opgenomen bij deze regels, dan wel naar oordeel van Burgemeester en wethouders daarmee vergelijkbare activiteiten;
- f. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik;
- g. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- h. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 13 Leiding - Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding – Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een waterleiding, een en ander met bijbehorende voorzieningen.

13.1.2 Bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 23.3.

13.2 Bouwregels

Op de in artikel 1 bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van de leiding, zoals meet- en regelkasten, afsluiterputten en dergelijke.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat. Dienaangaande wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen door bevoegd gezag een advies ingewonnen bij de leidingbeheerder. Voorts zijn de regels van de andere op deze gronden liggende bestemming(en) van toepassing.

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

13.4.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder artikel 13.4.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

13.4.2 Uitzonderingen

Het onder artikel 13.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren op grond van voorgaand bestemmingsplan;
- c. welke betreffen het normale onderhoud van de leiding.

13.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in artikel 13.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de in artikel 13.4.4 opgenomen toetsingscriteria.

13.4.4 Vergunningsplichtige werken/werkzaamheden

criteria voor vergunningverlening	
- het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen; - het uitvoeren van graafwerkzaamheden; - het uitvoeren van heiw werken of het anderszins indringen van voorwerpen; - het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen; - het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging; - het vellen of rooien van houtgewas.	door de genoemde werken en werkzaamheden mogen geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende leiding niet worden aangetast. Dienaangaande vraagt bevoegd gezag advies van de leidingbeheerder.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op of in deze gronden aanwezige en/of te verwachten archeologische monumenten. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelvoudige bestemmingen.

14.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 23.3.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde – Archeologie 2' (mede) bestemde gronden.

14.2.2 Uitzonderingen

- a. Het onder artikel 14.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:
 1. vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en/of parkeergarages, of gebouwen die tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht;
 2. een bouwwerk dat geen bodemversturende activiteiten met zich meebrengt;
 3. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 250 m² of dat minder diep reikt dan 0,4 m beneden maaiveld;
 4. bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek, met een maximale bouwhoogte van 3 m;
 5. gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen.
- b. Bevoegd gezag is ingeval van verlening van een omgevingsvergunning bevoegd een daartoe aangewezen partij toestemming te verlenen om archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag is bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 14.2.1 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen indien en voor zover:

- a. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk waarvan de oppervlakte groter is dan 250 m² en de diepte van de bodemingrepen meer bedraagt dan 0,4 m beneden maaiveld en een en ander op basis van archeologisch onderzoek ofwel is aangetoond dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad,

dan wel schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning te verbinden regels;

- b. bij het afwijken als bedoeld onder a. kan bevoegd gezag de volgende regels verbinden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het al of niet bouwen van (parkeer)kelders, alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige;
 4. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop wordt omgegaan met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

14.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

14.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren over een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 0,4 m beneden maaiveld:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe ook wordt gerekend het woelen, mengen, diepploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, het ophogen en het egaliseren van gronden;
- c. het graven, verbreden, verdiepen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het verlagen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
- f. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur waarvan de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 m bedraagt;
- i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

14.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 14.2.1 is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

- a. een oppervlakte hebben die kleiner is dan 250 m², tenzij het werken betreft genoemd in artikel 14.5.1 onder e. en f.;
- b. op basis van archeologisch onderzoek aantonen dat geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- c. betrekking hebben op normaal onderhoud en agrarisch bodemgebruik;
- d. betrekking hebben op onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen en bijbehorende werken zoals gemalen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- f. archeologisch onderzoek betreffen;
- g. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende (omgevings)vergunning.

14.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in artikel 14.2.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarde(n) op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. aanvrager dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van bevoegd gezag in voldoende mate is zeker gesteld of geen archeologische waarden aanwezig zijn, tenzij naar haar oordeel de archeologische waarde in andere informatie voldoende is zeker gesteld;
- b. aan de vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
 - 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 tot het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek, of de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
 - 4. de verplichting om aan te geven hoe wordt omgegaan met (toevals)vondsten die gedaan worden tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

14.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. de bestemmingsaanduiding 'Waarde – Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel niet behoudenswaardig zijn;
- b. het bestemmingsvlak naar ligging wordt verschoven, dan wel naar omvang wordt vergroot of verkleind, of wordt verwijderd voor zover de middels archeologisch onderzoek geconstateerde archeologische waarde daartoe aanleiding geeft;
- c. de oppervlaktes en/of dieptes van de bodemingreep zoals opgenomen in deze regels te veranderen en/of desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

Artikel 15 Waarde – Archeologie 3

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op of in deze gronden aanwezige en of te verwachten archeologische monumenten. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelvoudige bestemmingen.

15.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 23.3.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde – Archeologie 3' (mede) bestemde gronden.

15.2.2 Uitzonderingen

1. Het onder artikel 15.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:
 - a. vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en/of parkeergarages; of gebouwen tot maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
 - b. een bouwwerk dat geen bodemversturende activiteiten met zich meebrengt;
 - c. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 2500 m² of minder diep reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
 - d. bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
 - e. gronden die reeds verstoord zijn op een diepte van meer dan 0,4 meter beneden maaiveld;
 - f. gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen.
2. Burgemeester en wethouders zijn ingeval van verlening van een omgevingsvergunning bevoegd een daartoe aangewezen partij toestemming te verlenen om archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 15.2.1 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen indien en voor zover:

- a. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk waarvan oppervlakte groter is dan 2500 m² en de diepte van de bodemingreep meer bedraagt dan 0,4 meter beneden

maaiveld en een en ander op basis van archeologisch onderzoek ofwel is aangetoond dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad, dan wel schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning te verbinden regels;

- b. bij het afwijken als bedoeld onder a. kunnen burgemeester en wethouders de volgende regels verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het al of niet bouwen van (parkeer)kelders, alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 - 2. verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
 - 4. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

15.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

15.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren over een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, het ophogen en het egaliseren van gronden;
- c. het graven, verbreden, verdiepen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het verlagen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
- f. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur waarvan de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 meter bedragen;
- i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;

- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

15.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld onder 15.5.1 is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

- a. een oppervlakte hebben die kleiner is dan 2500 m², tenzij het werken betreft genoemd onder 15.5.1 onder e. en f.;
- b. op basis van archeologisch onderzoek aantonen dat geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- c. betrekking hebben op normaal onderhoud en agrarisch bodemgebruik;
- d. betrekking hebben op onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen en bijbehorende werken zoals gemalen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- f. archeologisch onderzoek betreffen;
- g. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende (omgevings)vergunning.

15.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 15.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarde(n) op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. aanvrager dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is zeker gesteld of geen archeologische waarden aanwezig zijn, tenzij naar haar oordeel de archeologische waarde in andere informatie voldoende is zeker gesteld.
- b. aan de vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
 - 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 tot het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek, of de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.
 - 4. de verplichting om aan te geven hoe wordt omgegaan met (toevals)vondsten die gedaan worden tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

15.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. op de verbeelding de bestemmingsaanduiding 'Waarde – Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel niet behoudenswaardig zijn;
- b. de verbeelding van het plan zodanig te wijzigen dat het bestemmingsvlak naar ligging wordt verschoven, dan wel naar omvang wordt vergroot of verkleind, of van de verbeelding wordt verwijderd voor zover de middels archeologisch onderzoek geconstateerde archeologische waarde daartoe aanleiding geeft.

de oppervlaktes en/of de dieptes van de bodemingreep zoals opgenomen in deze regels te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologisch kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

Artikel 16 Waarde – Cultuurhistorie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch en oudheidkundige waardevolle elementen (karakteristieke panden) en patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld).

16.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden, met daarop karakteristieke panden, zoals opgenomen in **bijlage 2**, mag slechts worden gebouwd indien en voor zover dat nodig is voor het behoud en/of herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande, dat:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- b. geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, bepaald door kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling, met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen, zoals vastgelegd in het besluit tot aanwijzing van de beschermd monument ex artikel 6 van de Monumentenwet 1988 of conform besluit van de gemeente tot gemeentelijk monument of beeldbepalend pand;
- c. rekening wordt gehouden met de aangrenzende cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke structurele samenhang van bedoelde straatwanden;
- d. vooraf advies is gevraagd aan een onafhankelijke deskundige.

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

16.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in de tot 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het doorvoeren van veranderingen in de verkaveling of percelering van terreinen;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- d. alle overige werkzaamheden die de cultuurhistorische waarden kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot de normale onderhoudswerkzaamheden.

16.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 16.3.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;

- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e. werken of werkzaamheden, gericht op de instandhouding van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis.

16.3.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 16.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 16.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

16.3.4 Voorwaarden

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden wint het bevoegd gezag advies in bij een deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

16.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

16.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden op of in de tot '[Waarde - Cultuurhistorie](#)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk de als karakteristiek aangewezen panden geheel of gedeeltelijk te slopen.

16.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 16.4.1 is niet van toepassing op:

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

16.4.3 Toepassingscriteria

De sloopwerkzaamheden als bedoeld onder [16.4.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien de cultuurhistorische waarden behouden blijven en door die werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind. Ter beoordeling hiervan dient een deskundige gehoord te worden.

Artikel 17 Waterstaat - Waterlopen

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Algemeen

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. behoud en bescherming van de watergang;
- b. taluds, oevers en onderhoudsstroken.

17.1.2 Bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 23.3.

17.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, met een maximale bouwhoogte van 3 m.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2 voor de bouw van bouwwerken voor zover deze zijn toegestaan binnen de andere daar voorkomende bestemming(en), mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterstaatsbelangen;
- b. er dient vooraf schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

ALGEMENE REGELS

Artikel 18 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 19 Algemene bouwregels

19.1 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

19.1.1

Indien afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met een voor het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aangevraagde vergunning of anderszins legaal zijn gerealiseerd, meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

19.1.2

In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met een voor het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aangevraagde vergunning of anderszins legaal zijn gerealiseerd, minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

19.1.3

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 19.1.1 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

19.2 Ondergronds bouwen

19.2.1

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

19.2.2

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder gebouwen;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met een hellingbaan met een oppervlakte van maximaal 25 m²;
- c. in de voorgevelrooilijn en/of bij hoekpercelen tevens de zijdelingse perceelsgrens is ten hoogste één toegang van buitenaf toegestaan met een maximale breedte van 3,50 meter;
- d. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 - het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als opgenomen in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
 - het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;

- de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- bij het berekenen van de blijkens de plankaart of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

19.2.3

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken, met een maximum afwijkingspercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden, dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld.

19.4 Parkeren

Bij nieuw- of verbouw of wijziging van het gebruik dient de inrichting van de gronden zodanig plaats te vinden, dat wordt voldaan aan de op moment van aanvraag geldende gemeentelijke parkeernormen.

19.5 Waterhuishouding

19.5.1

Bij nieuw-, her- of verbouw of wijziging van het gebruik dient de inrichting van de gronden zodanig plaats te vinden, dat wordt voldaan aan de eisen uit het op moment van aanvraag geldende Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP).

19.5.2

Als er op grond van het GRP maatregelen moeten worden getroffen, dan is de initiatiefnemer of aanvrager verplicht om deze maatregelen te realiseren en in stand te houden.

Artikel 20 Algemene aanduidingsregels

20.1 Geluidzone – weg

20.1.1 Bouwverbod nieuwe woningen

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – weg' zijn, ongeacht de onderliggende bestemming, geen nieuwe woningen toegestaan.

20.2 Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' leidt de aanwezigheid van transportassen tot inachtnaam van een aandachtsgebied voor groepsrisico. Binnen deze veiligheidszone (200 m-zone uit deze transportassen) geldt een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico die een berekening omvat (zie bijlage 18 bij de regels).

20.3 Overige zone – concentratiegebied glastuinbouw

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – concentratiegebied glastuinbouw' zijn de gronden tevens bestemd als glastuinbouw concentratiegebied.

20.4 Overige zone - cultuurhistorisch waardevolle akkers en kamponggingen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevolle akkers en kamponggingen' is ten aanzien van behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden het beleid gericht op de bescherming van de bolle akkers en de landschappelijke openheid.

20.5 Overige zone – Natuur Netwerk Nederland

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische hoofdstructuur' zijn de gronden mede aangewezen voor het behoud en ontwikkeling van ecologische waarden en kenmerken.

20.6 Overige zone - NNB

20.6.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – NNB' zijn de gronden mede aangewezen voor het behoud en ontwikkeling van ecologische waarden en kenmerken.

20.6.2 Overige zone – attentiegebied NNB

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - NNB' zijn de gronden tevens bestemd voor:

- a. behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden);
- b. behoud van de biotoop van amfibieën (door bescherming van poelen, verspreide bomen, struwelen), kleine zoogdieren (door bescherming van ruigten, struwelen, houtsingels, ruige slootkanten), planten (goede waterkwaliteit, geen verstoorde bodem), dagvlinders (door bescherming van kleinschalig landschap, kruiden- en bloemrijke perceelsranden en bermen, ruigten en soortenrijke overgangssituaties van grasland naar struweel of bos), (struweel)vogels (door bescherming van bosjes, houtwallen, hagen, kruidenrijke bermen en perceelsranden).

20.7 Overige zone - groenblauwe mantel

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

20.8 Overige zone – nieuw beplantingsplan

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – nieuw beplantingsplan' mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de regels behorend bij de toegekende bestemmingen, indien het bijbehorende landschappelijk inpassingsplan overeenkomstig bijlage 11 bij dit bestemmingsplan is gerealiseerd binnen 1 jaar nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Vervolgens dient deze landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap onderhouden en in stand gehouden te worden.

20.9 Overige zone - landschapselement

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapselement' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige landschapselementen.

20.10 Overige zone – verplichte dakhelling/kap

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – verplichte dakhelling/kap' moet worden voldaan aan de maatvoering zoals aangegeven in artikel 1.2 van dit bestemmingsplan.

20.11 Overige zone – reparatie geluidsregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – reparatie geluidsregels' geldt de volgende regel:

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere geluidgevoelige objecten, als bedoeld in Bijlage 16 Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting bij dit bestemmingsplan 'Verzamelplan 2023-1' (NL.IMRO.0743BP02023002-VS01), wordt slechts verleend als wordt voldaan aan:

- c. het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder vastgesteld op 15 mei 2024; en
- d. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarbij de geluidbelasting in geluidgevoelige ruimten niet meer dan 33 dB bedraagt.

20.12 Vrijwaringszone - radar

20.12.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' mag, in afwijking van hetgeen binnen de diverse bestemmingen is toegestaan, de bouwhoogte van bouwwerken de hoogte van 65 m + NAP niet overschrijden.

20.12.2 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.11.1 ten behoeve van een hogere bouwhoogte, onder de voorwaarde dat de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Hierover dient vooraf schriftelijk advies

te worden ingewonnen bij de beheerder van de radar (de regionale directie van de Dienst Vastgoed Defensie van het Ministerie van Defensie).

20.13 Vrijwaringszone – weg 50-100m

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – weg 50-100m' mag in de bebouwingsvrije zone (50 tot 100m van de weg) niet worden gebouwd.

20.14 Wetgevingzone - beperkingen veehouderij

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - beperkingen veehouderij':

- a. is uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan, behoudens sprake is van een grondgebonden veehouderij;
- b. is toename van de bestaande bebouwing, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en) niet toegestaan.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

21.1 Algemene afwijking maatvoering en situering

Bevoegd gezag kan, mits niet reeds op grond van een andere bepaling omgevingsvergunning voor afwijking kan worden verleend, bij omgevingsvergunning afwijken van de in het plan opgenomen maatvoerings- en situeringseisen ten aanzien van bebouwing, met dien verstande dat maximaal 10% van de in deze regels vastgelegde maatvoerings- en situeringseisen mag worden afgeweken, mits:

- a. deze afwijking noodzakelijk is uit functioneel of architectonisch oogpunt en mits het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- b. binnen de bestemming opgenomen waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- d. het niet de uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte voor een veehouderij betreft
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur' deze afwijking niet leidt tot aantasting van de waarden van de ecologische hoofdstructuur en negatieve effecten gemitigeerd en/of gecompenseerd worden.

21.2 Evenementen

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken teneinde het tijdelijk gebruik van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' voor evenementen toe te staan, anders dan evenementen die betrekking hebben op grond van het binnen de bestemming toegestane gebruik. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- f. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek toegankelijke uitvoering / verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak en/of aan een dergelijk evenement gerelateerde kampeervoorzieningen;
- g. het evenement duurt maximaal 3 (aaneengesloten) dagen en mag maximaal 2 keer per jaar plaatsvinden;
- h. detailhandel is niet toegestaan, behoudens detailhandel ten dienste van en ondergeschikt aan het evenement;
- i. er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- j. de aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn. Dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot blijvende / onomkeerbare voorzieningen / ingrepen;
- k. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- l. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

21.3 Gebouwen van openbaar nut

Bevoegd gezag kan, mits niet reeds op grond van een andere bepaling omgevingsvergunning voor afwijking kan worden verleend, bij omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes

van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes, gasreducerstations en schakelstations, mits de inhoud niet meer dan 50 m³ en de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

21.4 Aan het buitengebied gebonden bouwwerken

Bevoegd gezag kan, mits niet reeds op grond van een andere bepaling omgevingsvergunning voor afwijking kan worden verleend, bij omgevingsvergunning afwijken van het plan teneinde aan het buitengebied gebonden bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te kunnen staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de bouwwerken zijn door hun aard gebonden aan een specifieke plaatsing in het buitengebied;
- b. de bouwwerken hebben een specifiek op agrarisch gebruik, recreatie of natuur gericht karakter (bijvoorbeeld ooievaarsnesten, hooimijten en dergelijke);
- c. de bouwwerken dienen binnen een afstand van maximaal 50 m van een bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', 'Recreatie' of 'Wonen' te worden gesitueerd;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

21.5 Zendmasten

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het bouwen van zendmasten, zoals antennemasten voor mobiele telefonie, tot een bouwhoogte van maximaal 40 m. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. het plaatsen van zendmasten is niet toegestaan op gronden gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden', 'Bos', 'Natuur', 'Landgoed';
- b. door de aanvrager wordt aangetoond dat de antenne-installatie op de gekozen locatie onmisbaar is voor de realisering van een adequaat netwerk;
- c. de mogelijkheid van site-sharing van de te plaatsen antenne-installaties dienen voldoende te worden gewaarborgd;
- d. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- g. de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- h. uit oogpunt van verkeersveiligheid bestaat geen bezwaar tegen de desbetreffende locatie;
- i. de mast dient rechtstreeks op een bestaande weg / bestaand pad aan te sluiten, tenzij zulks redelijkerwijs niet kan worden gevergd;

- j. de bebouwde oppervlakte van de bij de mast behorende apparatuur bedraagt maximaal 20 m²;
- k. de bouwhoogte van de bij de mast behorende apparatuurkast bedraagt maximaal 4 m.

21.6 Gelijkwaardige landschappelijke inpassing

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de in hoofdstuk 2 opgenomen verplichting tot de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in bijlage opgenomen beplantingsplannen indien een gelijkwaardige maatregel wordt getroffen om te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

21.7 Maximale woninginhoud

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het realiseren van een grotere maximale woninginhoud in verband met zorgbehoefte, onder de voorwaarden dat:

- a. de woninginhoud met niet meer dan 20% mag worden vergroot;
- b. een door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur een advies heeft uitgebracht;
- c. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;
- d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 22 Algemene wijzigingsregels

22.1 Algemene regels tot wijziging

22.1.1 Wijziging in verband met geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 2 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

22.1.2 Wijziging in verband met verschuiving van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van een verschuiving van het bouwvlak onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwvlak aan de zijde van de voorgevel verschuift richting de bestemming 'Verkeer';
- b. het bouwvlak niet voor de voorgevel van aangrenzende woningen is gelegen;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak niet toeneemt;
- d. de verschuiving inpasbaar is vanuit het stedenbouwkundig ruimtelijke beeld;
- e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- f. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- g. voor het overige aangesloten wordt bij de bouwregels voor het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' van onderliggende bestemming.

22.1.3 Wijziging voor het uitbreiden van hoofdgebouwen tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het uitbreiden van hoofdgebouwen tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens (vergroting van het bouwvlak richting de zijdelingse perceelsgrens) onder de voorwaarden dat:

- a. het hoofdgebouw c.q. het bouwvlak aan één zijde minimaal 2,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens is gelegen;
- b. de diepte van het uit te breiden hoofdgebouw c.q. bouwvlak gelijk is aan de diepte van het aangeduide bouwvlak;
- c. het bouwvlak maximaal 5 meter in zijdelingse richting mag worden vergroot;
- d. de uitbreiding inpasbaar is vanuit het stedenbouwkundig ruimtelijke beeld;
- e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- f. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- g. voor het overige aangesloten wordt bij de bouwregels voor het bouwvlak van onderliggende bestemming.

Artikel 23 Overige regels

23.1 (Wettelijke) regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

23.2 Gemeentelijke regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar gemeentelijke beleidsregels dienen deze beleidsregels te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Met uitzondering van parkeren en waterhuishouding waarvoor geldt dat er te allen tijde voldaan moet worden aan de, op het moment van aanvraag, geldende 'parkeernota' en 'GRP'.

23.3 Voorrangsregeling

23.3.1 Strijdigheid belangen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, blijft het belang van de dubbelbestemming overeind. De dubbelbestemming vormt het toegevoegde na te streven nieuwe beleid en levert als zodanig extra criteria op voor de uit te voeren toetsing bij de wijzigingsbevoegdheid. Kan bij wijziging niet aan deze criteria voldaan worden en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

23.3.2 Realisatie nieuw beleid door dubbelbestemmingen

De realisatie van nieuw beleid door middel van dubbelbestemmingen hoeft niet gebiedsbreed (binnen de gehele dubbelbestemming) te zijn, wil de doelstelling gehaald worden. Als er echter afbreuk gedaan wordt aan de gegeven gebiedsbreedte c.q. niet de gehele dubbelbestemming wordt benut, moet voor het resterende gedeelte aangetoond worden dat dit voldoende is om het beoogde beleid voor dat gebied te realiseren. Dat wil zeggen dat de omvang van de opgenomen dubbelbestemmingen zo ruim is dat, om het nagestreefde beleid te doen slagen, niet altijd de gehele dubbelbestemming behoeft te worden benut.

HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 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.
2. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

24.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2023-1'.

BIJLAGEN

1. Landschappelijke inpassing Antoniusstraat ongenummerd (naast 26)
2. Landschappelijke inpassing Beekstraat 20
3. Landschappelijke inpassing Bleekerweg 2a
4. Landschappelijke inpassing Heesakkerweg 59
5. Landschappelijke inpassing Jan van Havenstraat 42
6. Landschappelijke inpassing Kleine Heitrak 13
7. Landschappelijke inpassing Ospelerweg 4
8. Landschappelijke inpassing Slobeendweg ongenummerd
9. Landschappelijke inpassing Tureluurweg 3
10. Landschappelijke inpassing Voorste Heusden 21, 23 en ongenummerd
11. Nieuwe landschappelijke inpassing Heikamperweg 15
12. Overzicht te slopen bebouwing Voorste Heusden 21, 23 en ongenummerd
13. Overzicht te slopen bebouwing Tureluurweg 3
14. Overzicht te slopen bebouwing Kokmeeuwenweg 15
15. 'Verkenkend bodemonderzoek Tureluurweg 3 te Asten' d.d. 5 december 2023 met rapportnummer C230279.005/RHO
16. Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting 'Asten Loverbosch fase 3 2022' en besluit hogere grenswaarde geluid
17. Lijst van bedrijfsactiviteiten
18. Verantwoording groepsrisico
19. Overzicht karakteristieke panden
20. Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting Voorste Heusden ong. Asten en besluit hogere grenswaarde geluid
21. Certificaat bouwtitel Voorste Heusden ongenummerd (ruimte-voor-ruimte)
22. Certificaat bouwtitel Slobeendweg ongenummerd
23. Bijlage overzicht maatvoeringen voor bestemmingen uit bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' die wijzigen.