

Asten Verzamelplan 2022-2

Regels

Ontwerp

NL.IMRO.0743.BP02022006-OW01

INHOUD

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS..... 3

Artikel 1	Toepassingsbereik.....	3
Artikel 2	Begrippen	3
Artikel 3	Wijze van meten	14

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 15

Artikel 4	Agrarisch	15
Artikel 5	Agrarisch – Agrarisch bedrijf.....	18
Artikel 6	Bedrijf - 1	33
Artikel 7	Bedrijf - 2	41
Artikel 8	Bedrijf - Agrarisch verwant.....	49
Artikel 9	Bedrijf – Verkooppunt Motorbrandstoffen zonder lpg	57
Artikel 10	Horeca.....	60
Artikel 11	Recreatie	65
Artikel 12	Sport - Golfaccommodatie.....	80
Artikel 13	Wonen	84
Artikel 14	Leiding – Water	92
Artikel 15	Waarde – Archeologie 2	94
Artikel 16	Waarde – Archeologie 3	98

ALGEMENE REGELS 102

Artikel 17	Anti-dubbeltelregel.....	102
Artikel 18	Algemene bouwregels.....	103
Artikel 19	Algemene gebruiksregels	105
Artikel 20	Algemene aanduidingsregels	106
Artikel 21	Algemene afwijkingsregels	107
Artikel 22	Algemene wijzigingsregels.....	109
Artikel 23	Overige regels	110

HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 111

Artikel 24	Overgangsrecht	111
Artikel 25	Slotregel	111

BIJLAGEN 112

- Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten
- Bijlage 2: Beplantingsplannen
- Bijlage 3: Reparatie beplantingsplannen

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 artikel 1.2.

Voor het overige blijven de regels en verbeeldingen van alle onderliggende bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en beheersverordeningen onverminderd van toepassing.

1.2 Nieuwe beplantingsplannen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – nieuw beplantingsplan' geldt dat:

- a. de beplantingsplannen die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' (NL.IMRO.0743.BP02016002-VS02) zijn opgenomen voor de locaties Kruisbaan 1, Meijelseweg 45, Meijelseweg 53, Pijlstaartweg 5, Sperwerstraat 10, Waardjesweg 88 en Zeilhoekweg 2) worden vervangen door de beplantingsplannen uit bijlage 3 van voorliggend bestemmingsplan;
- b. het beplantingsplan dat in het bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2019-1 (herstelbesluit)' (NL.IMRO.0743.BP02019001-VS02) is opgenomen voor de locatie Reeweg 3 wordt vervangen door het beplantingsplan voor deze locatie uit bijlage 3 van voorliggend bestemmingsplan;
- c. voor het overige blijven de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Asten 2016' en het bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2019-1 (herstelbesluit)', waaronder de regels ten aanzien van de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen (beplantingsplannen), onverminderd van toepassing.

Artikel 2 Begrippen

2.1 plan

Het bestemmingsplan Asten Verzamelplan 2022-2 met identificatienummer NL.IMRO.0743.BP02021006-OW01 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 gebonden/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 gebonden/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 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.

2.9 agrarisch bedrijf

Inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren. Onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, sierteeltbedrijven, paardenhouderijen en insectenkwekerijen.

2.10 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.

2.11 agrarisch technisch hulpbedrijf

Bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking.

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

Eén of meer gebouwen en/of 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-buitengebiedfuncties.

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 bijgebouw (aangebouwd of vrijstaand)

Een gebouw, al dan niet tegenaan gebouwd, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zich daarvan door zijn constructie of geringere afmetingen visueel onderscheidt.

2.27 bijgebouwgrens

De grens van de aanduiding 'bijgebouwen'.

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 bouwen

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

2.31 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

2.32 bouwlaag

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 ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

2.34 bouwvlak

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

2.35 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.

2.36 carport/overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde met tenminste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen niet meegerekend.

2.37 cultuurhistorische waarde

De aan het 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

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

2.40 dienstverlening:

Het verrichten van diensten in een vorm die voor wat betreft ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar is met detailhandel en waarbij een rechtstreekse relatie bestaat met het publiek zoals reisbureaus, bankinstellingen, postkantoren, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, apotheken, praktijkvestigingen voor tandtechniek, kapsalons, schoonheidssalons, nagelstudio's, schoenmakerijen, kleermakerijen en video-/dvd-verhuurbedrijven, fotostudio's en hondentrimsalons.

2.41 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.

2.42 erker

Kleine toevoeging van één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond, meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

2.43 extensief recreatief medegebruik

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

2.44 gebouw

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

2.45 geschakelde woning

Woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd.

2.46 gestapelde-/meergezinswoningen:

Een gebouw dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

2.47 glastuinbouwbedrijf

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

2.48 groenblauwe mantel

In de Verordening ruimte als zodanig aangewezen gebieden die grenzen aan de NNB, de ecologische verbindingszone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen, en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water.

2.49 halfvrijstaande woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee via de hoofdgebouwen verbonden woningen.

2.50 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.

2.51 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.

2.52 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.

2.53 huishouden

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

2.54 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.

2.55 kamphuis

Eenvoudig en low budget onderdak buiten de stad, waarbij kamers dikwijls met anderen worden gedeeld.

2.56 kas

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

2.57 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.

2.58 landschapselementen

De verzameling van landschappelijke beplantingen en natuurelementen.

2.59 mantelzorg

Het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg en/of ondersteuning aan een of meer personen die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie.

2.60 milieucategorie

Milieucategorie zoals omschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009).

2.61 minicamping

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

2.62 natuurwaarde

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

2.63 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.

2.64 omschakeling

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

2.65 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.

2.66 oppervlakte bodemingreep

het bebouwde (bruto) oppervlak als het gaat om bovengrondse ontwikkelingen en het oppervlak van een bodemingreep vanaf maaiveld als het gaat om bodemingrepen in het kader van de procedure omgevingsvergunning.

2.67 overig bouwwerk

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

2.68 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.

2.69 peil

- a. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

2.70 pluimveehouderij

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

2.71 ruimtelijke ontwikkeling

Bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist.

2.72 rundveehouderij

Een agrarisch bedrijf waar rundvee wordt gehouden voor de productie van melk en/of vlees.

2.73 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.

2.74 sport- en spelactiviteiten

Niet-permanente activiteiten die in de buitenlucht plaatsvinden, gericht op vermaak of ontspanning waarbij in hoofdzaak van zwaartekracht of van fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt, met uitzondering van lawaaisporten.

2.75 stedenbouwkundig beeld

Ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de aansluitende terreinen, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen.

2.76 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.

2.77 straatmeubilair

Verkeersgeleiders, rampalen/amsterdammertjes, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, vlaggenmasten, informatieborden, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, telefooncellen,abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare objecten.

2.78 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.

2.79 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:

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

2.80 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.

2.81 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.

2.82 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.

2.83 verkoopvloeroppervlak

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

2.84 vloeroppervlak(te)

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

2.85 voorgevelrooilijn

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

- a. gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- b. 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.

2.86 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.

2.87 Wabo

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

2.88 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.

2.89 wonen/woondoeleinden

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

2.90 woning/wooneenheid

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

2.91 woonboerderij

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

2.92 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.

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 scheidingsmuren.

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 24.3.

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 perceelsafscheidings 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 perceelsafscheidings 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 perceelsafscheidings 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:

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

ter plaatse van de aanduiding:	melkrundveehouderij	intensieve veehouderij	pluimveehouderij
'intensieve veehouderij'	x	x	
'specifieke vorm van agrarisch – melkrundveehouderij'	x		
'specifieke vorm van agrarisch - pluimveehouderij overig'	x	x	x

- Tevens de nevenactiviteiten zoals opgenomen in de tabel onder 5.1.2;
- ten hoogste één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen per bestemmingsvlak;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – logies', maximaal 5 logieseenheden tot een maximum van 200 m²;
- aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
- hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning;
- 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;
- 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;
- extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

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

met dien verstande dat:

- 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 Tabel nevenactiviteiten

Ter plaatse van de aanduiding	Adres	Nevenactiviteit en	Beperkingen en voorwaarden gebruik	Max. oppervlakte bedrijfsgebouw en nevenactiviteiten m2
'specifieke vorm van recreatie – minicamping'	Sengersbroekweg 7	minicamping	max. 15 kampeerplaatsen	-

5.1.3 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 24.3.

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;
- de oprichting van de bedrijfswoning vindt enkel plaats in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte waarbij (een) intensieve veehouderij(en) binnen de gemeente Asten worden gesaneerd en/of een bouwtitel wordt aangekocht bij de commanditaire vennootschap Ruimte voor Ruimte II CV;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – ruwvoeropslag' is uitsluitend het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

5.2.2 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
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
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.

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
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:

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

- b. de herbouw plaatsvindt op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën;
- c. de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- d. 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.

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.

5.5 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 in pandige 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/hiuflkarren, 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 in pandige 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 bevoegde gezag deze omgevingsvergunning in.

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 erfbepantingsplan;
- 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.

Artikel 6 Bedrijf - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, opgenomen in categorie 2 en 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten;
- b. internetwinkels en postorderbedrijven;
- c. ondersteunende kantoorfaciliteiten, direct gekoppeld aan de bedrijfsactiviteiten, die maximaal 30% van het bedrijfsploeroppervlak mogen beslaan, met dien verstande dat voor bouwpercelen waar ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan reeds een hoger percentage is vergund, dit hogere percentage is toegestaan;
- d. productiegebonden detailhandel, tot een maximum van 100 m² bvo per bedrijf, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen;
- e. oppervlakteverhardingen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- h. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
- i. en de daarbij behorende overige voorzieningen waaronder groenvoorzieningen, open terreinen en technische installaties, nodig voor het doen functioneren van het betreffende bedrijf.

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 24.3.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor Bedrijf - 1 aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van de in artikel 6.1 genoemde doeleinden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'zone uitsluitend voor bedrijfswoningen', geen bedrijfsgebouwen zijn toegestaan;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd.
- b. Het maximum bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 70 % van het bouwperceel, mits daardoor de belasting van de openbare ruimte voor parkeren, laden en lossen en/of opslag niet groter wordt dan de belasting daarvan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Met betrekking tot het parkeren heeft de bouwverordening aanvullende werking.
- c. De afstand van gebouwen tot minimaal 1 zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 6 meter.
- d. De goothoogte van gebouwen, geen woning zijnde, mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangeduid, met dien verstande dat bij daken in de vorm van een lessenaarsdak, ter plaatse van de niet

naar de weg gekeerde gevels, de hoogte niet meer mag bedragen dan de ter plaatse aangeduide maximale goothoogte;

- e. De bouwhoogte van gebouwen, geen woning zijnde, mag niet meer bedragen dan 12,00 meter, met uitzondering van de gronden waar ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte een afwijkende maximaal toegestane bouwhoogte is aangeduid;
- f. De oppervlakte van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 5.000 m², met uitzondering van bouwpercelen die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan een grotere oppervlakte hebben. Voor deze bedrijven geldt het oppervlak op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan als maximum.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' dient het laagste punt van het dak gesitueerd te zijn aan de zijde van de aangrenzende woonbestemming, met dien verstande dat vanaf de zijde van de aangrenzende woonbestemming een dakhelling is toegestaan van maximaal 20 graden;
- h. In afwijking van het bepaalde onder g, is indien de goothoogte aan de zijde van de aangrenzende woonbestemming minder dan 6 meter bedraagt, of indien de bebouwing niet op de grens van het bouwvlak gesitueerd is, een dakhelling van meer dan 20 graden toegestaan, waarbij de hoogte nergens meer mag bedragen dan indien de goothoogte op de grens van het bouwvlak 6 meter zou bedragen en sprake zou zijn van een dakhelling van 20 graden.

6.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met een maximale oppervlakte van 25 m² buiten het bouwvlak, met uitzondering van:

- a. voorzieningen voor verlichting, waarvan de hoogte niet meer dan 8 meter mag bedragen, met dien verstande dat voor zover het bedrijfsperceel grenst aan een woonbestemming, de hoogte van voorzieningen voor verlichting binnen 16 meter van de perceelsgrens met de woonbestemming, maximaal 4 meter mag bedragen;
- b. erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 2,50 meter mag bedragen.

6.2.4 Minimale omvang bouwperceel

- a. De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder dan 1.000 m² bedragen, met uitzondering van bouwpercelen die deel uitmaken van een bedrijfsverzamelgebouw;
- b. Voor bestaande bouwpercelen kleiner dan 1.000 m², die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan reeds kleiner zijn dan 1.000 m², geldt de omvang op dat moment als minimum, met dien verstande dat in het geval de omvang nadien groter is, maar kleiner dan 1.000 m², deze omvang als minimum geldt.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 19.2.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Hogere bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de maximale goot en/of bouwhoogte zoals bepaald in artikel 6.2.2 en:

- a. een verhoging van de maximale bouwhoogte van maximaal 10% toestaan voor gebieden waar een maximale bouwhoogte is toegestaan van 12 meter, en voor zover geen maximale goothoogte is opgenomen, mits:
 1. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
 2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel;
 3. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
 5. daardoor de belasting van de openbare ruimte voor parkeren, laden en lossen en/of opslag niet groter wordt dan de belasting daarvan op het tijdstip van inwerkingstreding van het bestemmingsplan. Met betrekking tot het parkeren heeft de bouwverordening aanvullende werking;
- b. een bouwhoogte tot maximaal 12 meter toestaan voor zover ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' een maximale bouwhoogte is aangegeven van 8 of 10 meter, mits:
 1. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
 2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel;
 3. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
 5. daardoor de belasting van de openbare ruimte voor parkeren, laden en lossen en/of opslag niet groter wordt dan de belasting daarvan op het tijdstip van inwerkingstreding van het bestemmingsplan. Met betrekking tot het parkeren heeft de bouwverordening aanvullende werking;
- c. een goot- en bouwhoogte tot maximaal 11 meter toestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijking maximale hoogte', mits:
 1. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
 2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel;
 3. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
 5. daardoor de belasting van de openbare ruimte voor parkeren, laden en lossen en/of opslag niet groter wordt dan de belasting daarvan op het tijdstip van inwerkingstreding van het bestemmingsplan. Met betrekking tot het parkeren heeft de bouwverordening aanvullende werking;

- d. een goothoogte tot maximaal 8 meter toestaan voor zover ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' een maximale goothoogte is aangegeven van 6 meter, mits:
 - 1. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
 - 2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel;
 - 3. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
 - 5. daardoor de belasting van de openbare ruimte voor parkeren, laden en lossen en/of opslag niet groter wordt dan de belasting daarvan op het tijdstip van inwerkingstreding van het bestemmingsplan. Met betrekking tot het parkeren heeft de bouwverordening aanvullende werking;
 - 6. de afstand tot de grens van het bouwvlak, voor zover het bedrijfsperceel grenst aan een woonbestemming, aan de zijde van een aangrenzende woonbestemming minimaal 5 meter bedraagt.
- e. een bouwhoogte tot maximaal 8 meter toestaan voor zover ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' een maximale bouwhoogte is aangegeven van 6 meter, mits:
 - 1. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
 - 2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel;
 - 3. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
 - 5. daardoor de belasting van de openbare ruimte voor parkeren, laden en lossen en/of opslag niet groter wordt dan de belasting daarvan op het tijdstip van inwerkingstreding van het bestemmingsplan. Met betrekking tot het parkeren heeft de bouwverordening aanvullende werking.

6.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak tot een grotere hoogte dan is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan de maximale bouwhoogte die is toegestaan voor gebouwen zoals bepaald in artikel 6.2.2 en artikel 6.4.1;
- b. het geen erfafscheidingen betreft;
- c. deze bouwwerken, geen gebouw zijnde, vanuit het oogpunt van bedrijfsvoering noodzakelijk zijn;
- d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- e. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

6.4.3 Hoger maximum bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 sub b en een hogere maximum bebouwingspercentage toestaan tot maximaal 80%, mits:

- a. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel;
- b. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- e. daardoor de belasting van de openbare ruimte voor parkeren, laden en lossen en/of opslag niet groter wordt dan de belasting daarvan op het tijdstip van inwerkingstreding van het bestemmingsplan. Met betrekking tot het parkeren heeft de bouwverordening aanvullende werking.

Voor percelen waarvoor op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan reeds een hoger bebouwingspercentage van toepassing is dan 70%, geldt dat dit hogere percentage geacht wordt te zijn vergund, tot een maximum van 80%.

6.4.4 Kleinere afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 sub c en een kleinere afstand van gebouwen tot, danwel in de zijdelingse perceelsgrenzen toestaan, mits:

- a. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. daardoor de belasting van de openbare ruimte voor parkeren, laden en lossen en/of opslag niet groter wordt dan de belasting daarvan op het tijdstip van inwerkingstreding van het bestemmingsplan. Met betrekking tot het parkeren heeft de bouwverordening aanvullende werking.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

- a. voor bewoning, tenzij het bewoning van bedrijfswoningen betreft, waarbij bewoning van vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoningen niet is toegestaan;
- b. voor detailhandel, anders dan bedoeld in artikel 6.1;
- c. voor tuincentra;
- d. voor dienstverlening, anders dan bedoeld in artikel 6.1;
- e. voor horeca;
- f. voor zelfstandige kantoren, anders dan bedoeld in artikel 6.1;
- g. voor verblijfsrecreatie;

- h. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen, met uitzondering van de verkoop van motorbrandstoffen ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- i. voor open opslag, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'opslag', waar open opslag in verband met het toegestane gebruik en met een maximale hoogte van 4 meter is toegestaan en met uitzondering van de gronden waarvoor ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan reeds op basis van een omgevingsvergunning of melding open opslag is toegestaan, waarbij de vergunde of in de melding opgenomen hoogte als maximum geldt;
- j. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- k. risicovolle inrichtingen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'.
- l. Groothandel in en opslag van vuurwerk en munitie.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijken bedrijfstypen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 a t/m c ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een naast hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 6.1 a t/m c indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 6.1 a t/m c;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 6.1 a t/m c, maar niet in de lijst van bedrijfsactiviteiten wordt genoemd;
- c. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in categorie 3.1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2, indien is aangetoond dat er geen sprake is van nadelige milieuhygiënische gevolgen voor omliggende milieugevoelige functies, met dien verstande dat afwijking uitsluitend is toegestaan voor zover de gronden gelegen zijn op meer dan 50 meter van de dichtstbijzijnde gevel van een woning, niet zijnde een bedrijfswoning, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is;
- d. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in categorie 4 van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien is aangetoond dat er geen sprake is van nadelige milieuhygiënische gevolgen voor omliggende milieugevoelige functies, dit met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2, waar bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van bedrijfsactiviteiten in categorie 4 van de lijst van bedrijfsactiviteiten niet is toegestaan;
- e. voor bedrijfsactiviteiten als bedoeld in a tot en met d, die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan reeds vergund zijn en ter plaatse ook nog onderdeel uitmaken van de bedrijfsactiviteiten, wordt de omgevingsvergunning geacht te zijn verleend.

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

6.6.2 Open opslag

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het toestaan van open opslag, mits:

- a. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel;
- b. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- e. daardoor de belasting van de openbare ruimte voor parkeren, laden en lossen en/of opslag niet groter wordt dan de belasting daarvan op het tijdstip van inwerkingstreding van het bestemmingsplan. Met betrekking tot het parkeren heeft de bouwverordening aanvullende werking.

6.6.3 Afwijking ondersteunende kantoorfaciliteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het toestaan van ondersteunende kantoorfaciliteiten tot maximaal 40% van het bedrijfsvloeroppervlak, mits:

- a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
- b. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. daardoor de belasting van de openbare ruimte voor parkeren, laden en lossen en/of opslag niet groter wordt dan de belasting daarvan op het tijdstip van inwerkingstreding van het bestemmingsplan. Met betrekking tot het parkeren heeft de bouwverordening aanvullende werking.

6.6.4 Aan huis gebonden beroep, aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor een aan huis gebonden beroep, aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- a. de bedrijfsactiviteiten 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 niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- d. het aan huis gebonden bedrijven betreft zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels of het bedrijfsactiviteiten betreffen van milieucategorie 1-bedrijven volgens de lijst van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 1 is opgenomen bij deze regels, dan

wel naar oordeel van burgemeester en wethouders daarmee vergelijkbare activiteiten;

- e. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik;
- f. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- g. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

6.7.1 Grotere oppervlakte bouwperceel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en een grotere oppervlakte van een bouwperceel toe te staan, onder de volgende voorwaarden:

- a. De financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik.
- b. Er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse.
- c. De financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied of bovenregionaal bedrijventerrein.
- d. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

Artikel 7 Bedrijf - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- niet-agrarische bedrijven;
- uitsluitend de bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de tabel onder 7.1.2;
- aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
- hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning;

met de daarbij behorende:

- groenvoorzieningen;
- tuinen, erven en verhardingen;
- parkeren;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.1.2 Tabel bedrijven

Aanduiding	Adres	Bedrijfsactiviteiten	Aantal bedrijfs-woningen	Max. oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²
'specifieke vorm van bedrijf – bestratingsbedrijf'	Kloosterstraat 35	bestratingsbedrijf	1	400
'specifieke vorm van bedrijf – garage'	Ommelsebos 15	autoreparatiebedrijf en garage	1	750
'specifieke vorm van bedrijf – loonwerk en grondverzetbedrijf'	Kleine Heitrak 36/36a	Loonwerkbedrijf annex grondverzetbedrijf	1	450

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 24.3.

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	3 m	n.v.t.
gothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
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.
gothoogte	n.v.t.	5,5 m
nokhoogte	n.v.t.	10 m
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.	
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.

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
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;

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;
- 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;
- door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat sprake is van hydrologisch neutraal bouwen;
- de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 21 omschreven aanduidingsregels;
- 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;
- 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 21 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 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. 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;
- g. 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.

7.5 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 21 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 21 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:

- agrarisch verwante bedrijven alsmede agrarisch technische hulpbedrijven;
- uitsluitend de bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de tabel onder 9.1.2;
- aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
- hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning;

met de daarbij behorende:

- groenvoorzieningen;
- tuinen, erven en verhardingen;
- parkeervoorzieningen;
- 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 – hoveniersbedrijf'	Kleine Heitrak 17	hoveniersbedrijf	1	350

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 24.3.

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
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
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
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.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Oppervlakte bebouwing agrarisch verwante bedrijven

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van de in 9.2.3 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. 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 artikel 32 omschreven aanduidingsregels;
- 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 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 21 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. mestbewerking;
- c. voor detailhandel, behoudens detailhandel als bedoeld in 8.1 en detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit ter plaatse van de aanduiding 'sierteeltbedrijf';
- d. voor (ondersteunende) horeca, behoudens ten behoeve van de in 8.1 genoemde maneges. Ten behoeve van de maneges wordt de bestaande oppervlakte ondersteunende horeca als maximaal toelaatbaar geacht;
- 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.

8.5 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 Woondoeleinden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen' (artikel 18) 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 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 21 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'.

8.6.3 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' 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 8.6.2 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 21 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 Bedrijf – Verkooppunt Motorbrandstoffen zonder lpg

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Verkooppunt Motorbrandstoffen zonder lpg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de brandstofvoorziening van motorvoertuigen uitgezonderd lpg;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. wonen in een bedrijfswoning;
- d. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – reparatie en verkoop van fietsen';
- e. en de daarbij behorende voorzieningen.

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 24.3.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf - Verkooppunt Motorbrandstoffen zonder lpg' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 6.1 genoemde doeleinden, waaronder begrepen een kantoor, een winkel en een wasstraat en één bedrijfswoning;
- b. uitsluitend ondergrondse opslagtanks en bijbehorende vulpunten;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd, onder de voorwaarde dat in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein.
- c. De voorgevel dient voor ten minste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.
- d. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6,50 meter.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11,50 meter.

9.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Het bouwvlak c.q. de voorgevel mag niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van de bouw van een luifels of vergelijkbare voorzieningen, mits de hoogte niet meer dan 6,00 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 uitgezonderd bij de hoek van 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.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 19.2.

9.4 Afwijking van de bouwregels

9.4.1 Afwijking voor het overschrijden van de maximale hoogte van erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een 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 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 bouwperceel) 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.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Specifieke gebruiksregels voor de gronden

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

- a. open bedrijfsterrein;
- b. parkeren;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. groen en/of tuin;
- e. oppervlakteverhardingen;
- f. opslag en de uitstalling van goederen, achter de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of bijgebouwgrens tot een hoogte van niet meer dan 2,00 meter.

9.5.2 Specifieke gebruiksregels voor de opstallen

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning, tenzij het bewoning van bedrijfswoningen betreft;
- b. voor detailhandel, met uitzondering van de verkoop van nevenproducten, dan wel producten waarvan de verkoop voortvloeit uit, en ongeschikt is aan het 'Bedrijf – Verkoop punt motorbrandstoffen zonder lpg', mits de verkoopruimte één geheel vormt met het brandstofverkoop punt en de bedrijfsvloeroppervlakte van de detailhandelsactiviteiten niet meer bedraagt dan 75 m²;

- c. groothandel;
- d. voor dienstverlening;
- e. voor horeca, anders dan voor het nuttigen van ter plaatse verkrijgbare spijsen en dranken en voorts ondergeschikt aan het toegelaten gebruik;
- f. voor kantoren, anders dan als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten;
- g. voor recreatie;
- h. als verkooppunt van explosiegevaarlijke stoffen;
- i. voor industriële doeleinden;
- j. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecadoeleinden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kamphuis' (Buizerdweg 1a) uitsluitend voor een kamphuis/kampeerboerderij annex café en ten hoogste 15 kampeerplaatsen;
- c. ten hoogste één bedrijfswoning per bestemmingsvlak.
- d. aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning, een en ander met bijbehorende voorzieningen;

met de daarbij behorende:

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

10.1.2 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 24.3.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

10.2.2 Bouwvlak

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

10.2.3 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. 600 m ²
inhoud bedrijfswoning	max. 750 m ³
gothoogte	max. 5,5 m
bouwhoogte	max. 10 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
gothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m

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

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens/bedrijfswoning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.3 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:

- 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;

- 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 Artikel 21 omschreven aanduidingsregels;
- h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

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

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;

voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

voor verblijfsrecreatie, behoudens het bepaalde in 10.1.

10.4.2 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 10.1 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.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

10.5.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.4.1 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.

10.6 Wijzigingsbevoegdheid

10.6.1 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. 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 21 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'.

Artikel 11 Recreatie

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Algemeen

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- recreatieve voorzieningen met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen met dien verstande dat de door een figuur 'relatie' gekoppelde bestemmingsvlakken samen één bestemmingsvlak vormen;
- ondersteunende horeca;
- uitsluitend de activiteiten zoals opgenomen in de tabel onder 11.1.2;
- daar waar een bedrijfswoning is toegestaan, zijn tevens aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie toegestaan, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
- hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning;

met de daarbij behorende:

- groenvoorzieningen;
- erven en verhardingen;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding conform het geldende GRP;
- parkeren conform de geldende 'parkeernota'.

met dien verstande dat:

- binnen de bestemming is detailhandel toegestaan, uitsluitend in ondergeschikte vorm en dienstbaar aan de ter plaatse toegestane recreatieve voorzieningen met een maximum verkoopvloeroppervlak van 200 m² en met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'hondenoefenterrein'.

11.1.2 Tabel recreatie

Ter plaatse van de aanduiding	Adres	Activiteiten	Aantal bedrijfswoningen	Max. oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²	Max. gebruikso ppervlakte in m ² ondersteunende horeca
'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping'	Tureluurweg 7	landschapscamping inclusief: 100 kampeerplaatsen, waarvan er 40 enkel in gebruik genomen kunnen worden in de periode van april t/m augustus; 10 recreatiewoningen; - een zwembad; - in pandige statische opslag tot max. 1200 m²;	1	2000, waarvan: - 300 t.b.v. recreatiewoningen - 300 t.b.v. recreatief verblijf (receptie/recreatieruimte/wasruimte) - 1200 t.b.v. statische opslag	n.v.t.

		• bed & breakfast in de bedrijfswoning tot max. 10 (eenpersoons)bedden; • routegebonden horeca conform artikel 11.4.2.	- 100 t.b.v. ondersteunende recreatieve voorzieningen - 100 t.b.v. horecavoorzieningen	
--	--	---	---	--

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 24.3.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten behoeve van de in 11.1 toegestane activiteiten.

11.2.2 Bouwvlak

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het betreffende bouwvlak. In afwijking hiervan zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' (Tureluurweg 7) trekkershutten en ondersteunende recreatieve voorzieningen buiten het bouwvlak toegestaan.

11.2.3 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.

met dien verstande dat voor zover de bouwwerken binnen een bouwvlak zijn gelegen geen regels gelden t.a.v. de afstand tot de as van de weg.

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

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 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' (Tureluurweg 7)	15 m	n.v.t.

bedrijfswoning	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' (Tureluurweg 7)	n.v.t.	7 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
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:

- 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;
- 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.

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
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 voorgaande 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
oppervlakte zwembad binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' (Tureluurweg 7)	400 m ²

waarbij de maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan aangegeven in de Tabel recreatie onder 11.1.2, en;

waarbij voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' (Tureluurweg 7) aanvullend en in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte en goothoogte en oppervlakte van bedrijfsgebouwen, de volgende bouwregels gelden:

gebouwen	max.
Oppervlakte recreatiewoningen	300 m ²
Oppervlakte gebouwen binnen bouwvlak ten behoeve van recreatief verblijf (receptie / recreatieruimte / wasruimte)	300 m ²
Oppervlakte gebouwen binnen het bouwvlak ten behoeve van statische opslag	1200 m ²
Oppervlakte ondersteunende recreatieve voorzieningen buiten bouwvlak	100 m ²

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens/bedrijfswoning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.3 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:

- 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 15 omschreven aanduidingsregels;
- h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

11.3.2 Vergroting toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in

11.2.3 teneinde de voorgeschreven maximale bebouwde oppervlakte in m² te vergroten.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de in 11.2.3 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 artikel 19 omschreven aanduidingsregels;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

11.3.3 Herbouw bedrijfswoning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.3 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 11.2.311.2.2 wordt in acht genomen.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 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) en het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf conform 11.5.2 en mantelzorg conform 11.5.3;
- c. voor permanente bewoning van kampeermiddelen met inbegrip van stacaravans en tiny houses;
- d. voor lawaaisporten;
- e. voor militaire oefeningen;
- f. voor detailhandel, behoudens voor zover toegestaan ingevolge het bepaalde in 11.1;
- g. voor horeca, behoudens voor zover toegestaan ingevolge het bepaalde in 11.1;
- h. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering gebruik dat op basis van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 11.5.3 is toegestaan;
- i. voor verblijfsrecreatie, behoudens voor zover toegestaan ingevolge het bepaalde in 11.1, 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.

11.4.2 Routegebonden horeca Tureluurweg 7

Routegebonden horeca is bij het recreatiebedrijf aan de Tureluurweg 7 uitsluitend als nevenfunctie toegestaan, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. er wordt uitsluitend gebruik gemaakt van (horeca)voorzieningen en bebouwing, zoals bijvoorbeeld de kantine en terras;
- b. parkeren vindt plaats binnen de bestemming 'Recreatie';
- c. de exploitatie van de routegebonden horeca wordt uitgevoerd door de exploitant van het recreatiebedrijf;
- d. de routegebonden horeca vindt plaats in de dagperiode (tussen zonsopgang en zonsondergang);
- e. de activiteit maakt geen onderdeel uit van (zelfstandige) arrangementen en bijeenkomsten van persoonlijke aard.

11.4.3 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 11.1 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.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

11.5.1 Besloten bedrijfsactiviteiten

Bevoegd gezag kan met 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.

11.5.2 Aan huis verbonden bedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het gebruik van een bestaand bouwwerk 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.

11.5.3 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 bevoegde gezag deze omgevingsvergunning in.

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

11.6.1 Verbod

Het is verboden op de ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' dan wel 'specifieke vorm van recreatie - landschappelijke inpassing' gelegen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder 11.6.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

11.6.2 Uitzonderingen

Het onder 11.6.1 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.

11.6.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 11.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in 11.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 11.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

11.6.4 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 - attentiegebied NNB' mits het de bestemmingsvlakken betreffen, gelegen aan de Gezandebaan (visvijver en manege): - het verzetten van grond van meer dan 100	1. de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast; 2. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.

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 100 m², anders dan een bouwwerk	
het verwijderen van houtopstanden	er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden en/of landschappelijke waarden

11.7 Wijzigingsbevoegdheid

11.7.1 Recreatieve activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen de in 11.1 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 11.2.1 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. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;

m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 21 Artikel 21 omschreven aanduidingsregels.

11.7.2 Woondoeleinden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming '

Artikel 12 Sport - Golfaccommodatie

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De voor 'Sport - Golfaccommodatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een golfaccommodatie en de daarbij behorende voorzieningen;
- b. horeca, ten dienste van deze bestemming en de golfaccommodatie ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' aan de Gezandebaan;
- c. routegebonden horeca ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' aan de Gezandebaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - herdenking' is een herdenkingsbos toegestaan;
- e. ondergeschikte en ondersteunende detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' aan de Gezandebaan;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' voor parkeervoorzieningen;
- g. recreatief medegebruik;
- h. erfbepanting;
- i. de aanleg en instandhouding van landschappelijke elementen;
- j. behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden in het algemeen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' tevens voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van cultuurhistorische waarden;

met daarbij behorende:

- l. doeleinden van openbaar nut;
- m. verhardingen;
- n. waterhuishoudkundige voorzieningen.

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

12.1.2 Specifieke vorm van sport – opslag en werktuigenberging 2

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport – opslag- en werktuigenberging 2" is uitsluitend een opslag- en/of werktuigenberging toegestaan, voor zover het op te richten bouwwerk en/of het gebruik ervan niet aangemerkt kan worden als geurgevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv).

12.2 Bouwregels

12.2.1 15.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming.

12.2.2 15.2.2 Algemene bouwregels

Bouwwerken	Minimaal	Maximaal
Afstand tot perceelsgrens/bestemmingsgrens	5m	n.v.t.
Afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer – gebiedsontsluitingsweg' aangeduide weg	30m	n.v.t.

Afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer – lokale weg' aangeduide weg	15m	n.v.t.
--	-----	--------

12.2.3 Situering en bebouwde oppervlakte gebouwen en overkappingen

Voor gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- in afwijking van het bepaalde onder a. zijn schuilgelegenheden eveneens buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, met uitzondering van daar waar tevens de dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functie en/of de dubbelbestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied aan de gronden is toegekend;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' bedraagt het bebouwingspercentage niet meer dan met deze aanduiding is aangegeven.

12.2.4 Maatvoering

Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maatvoeringseisen:

a Gebouwen

Gebouwen	Minimaal	Maximaal
Goothoogte	n.v.t.	5 m
Bouwhoogte	n.v.t.	10 m
Dakhelling		50°

b Schuilgelegenheden

Schuilgelegenheden	Minimaal	Maximaal
Bouwhoogte		4 m
Bebouwde oppervlakte per schuilgelegenheid		5 m ² , met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 30 m ²
Bebouwde oppervlakte voor een schuilgelegenheid met bliksembeveiliging		40 m ²

c Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Minimaal	Maximaal
Hoogte ballenvangers	n.v.t.	8 m
Hoogte overkappingen	n.v.t.	5 meter
Overige voorzieningen t.b.v. extensieve recreatie	n.v.t.	2,5 m
Hoogte erfafscheidingen	n.v.t.	Voor voorgevelrooilijn: 1,5 m; Overige: 2 m
Hoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toegangspoort	n.v.t.	6 m
Afstand perceelsgrens voor bouwwerken die hoger zijn dan 2 m	5 m	n.v.t.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Omgevingsvergunning bouwhoogte overkapping drivingrange

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 6.2.4 teneinde een bouwhoogte van 10 m voor een overkapping ten behoeve van de drivingrange toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad;

- b. er wordt geen onevenredige schade toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

12.3.2 Omgevingsvergunning hoogte masten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 6.2.4 teneinde masten met een grotere bouwhoogte toe te staan. Het betreft hier gsm- en/of wifimasten. Hierbij dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van gsm- en/of wifimasten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- b. er zijn maximaal 2 gsm- en/of wifimasten toegestaan;
- c. de afstand tot de buitenste perceelsgrens van de golfaccommodatie bedraagt minimaal 30 m;
- d. er mag geen onevenredige schade ontstaan voor omliggende bedrijven en omwonenden;
- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige waarden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het in gebruik nemen of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een doel of op een wijze, die in strijd is met de in dit plan daaraan gegeven bestemming en/of:

- a. voor golfwedstrijden die leiden tot een grootschalige ontwikkeling;
- b. voor buitenopslag, behoudens ten dienste van de bestemming;
- c. grootschalige horeca.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

12.5.1 Omgevingsvergunning golfwedstrijden

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 6.4.1 onder a, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. het houden van wedstrijden waarbij het aantal bezoekers niet meer bedraagt dan 300.000 per jaar;
- b. er mag geen onevenredige schade ontstaan voor omliggende bedrijven en omwonenden;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige waarden;
- d. er mogen geen significante effecten op het Natura2000-gebied ontstaan.

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

12.6.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder 15.6.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

12.6.2 Uitzonderingen

Het onder 15.6.1 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;
- d. de werkzaamheden die gepaard gaan met de aanleg van de landschappelijke maatregelen als opgenomen in Bijlage 1 Landschappelijke maatregelen golfbaan Gezandebaan en Bijlage Landschappelijke maatregelen werktuigenberging Sengersbroekweg;
- e. welke plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

12.6.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 15.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in 15.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 15.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

12.6.4 Vergunningplichtige werken/werkzaamheden

Vergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor vergunningverlening
het verwijderen van houtopstanden	deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- en natuurbeheer
het diepploegen en diepwoelen van de bodem	deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- en natuurbeheer
het graven, ophogen en egaliseren van de bodem	1. deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- en natuurbeheer; 2. de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het reliëf
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en half-verhardingen groter dan 100 m ²	1. de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van gronden dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; 2. de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden
het graven, dempen dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels, dan wel het uitvoeren van werkzaamheden welke direct of indirect de grondwaterstand beïnvloeden	de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast
het aanbrengen van ondergrondse leidingen	er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden

- 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 125 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 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;
 - 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 125 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 Artikel 21 omschreven aanduidingsregels;
 - 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 13 Sport - Golfaccommodatie

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Algemeen

De voor 'Sport - Golfaccommodatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- o. een golfaccommodatie en de daarbij behorende voorzieningen;
- p. horeca, ten dienste van deze bestemming en de golfaccommodatie ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' aan de Gezandebaan;
- q. routegebonden horeca ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' aan de Gezandebaan;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - herdenking' is een herdenkingsbos toegestaan;
- s. ondergeschikte en ondersteunende detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' aan de Gezandebaan;
- t. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' voor parkeervoorzieningen;
- u. recreatief medegebruik;
- v. erfbepanting;
- w. de aanleg en instandhouding van landschappelijke elementen;
- x. behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden in het algemeen;
- y. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' tevens voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van cultuurhistorische waarden;

met daarbij behorende:

- z. doeleinden van openbaar nut;
- aa. verhardingen;
- bb. waterhuishoudkundige voorzieningen.

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

13.1.2 Specifieke vorm van sport – opslag en werktuigenberging 2

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport – opslag- en werktuigenberging 2" is uitsluitend een opslag- en/of werktuigenberging toegestaan, voor zover het op te richten bouwwerk en/of het gebruik ervan niet aangemerkt kan worden als geurgevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv).

13.2 Bouwregels

13.2.1 15.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten dienste van deze bestemming.

13.2.2 15.2.2 Algemene bouwregels

Bouwwerken	Minimaal	Maximaal
Afstand tot perceelsgrens/bestemmingsgrens	5m	n.v.t.
Afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer – gebiedsontsluitingsweg' aangeduide weg	30m	n.v.t.

Afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer – lokale weg' aangeduide weg	15m	n.v.t.
--	-----	--------

13.2.3 Situering en bebouwde oppervlakte gebouwen en overkappingen

Voor gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- d. gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn schuilgelegenheden eveneens buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, met uitzondering van daar waar tevens de dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functie en/of de dubbelbestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied aan de gronden is toegekend;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' bedraagt het bebouwingspercentage niet meer dan met deze aanduiding is aangegeven.

13.2.4 Maatvoering

Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maatvoeringseisen:

a Gebouwen

Gebouwen	Minimaal	Maximaal
Goothoogte	n.v.t.	5 m
Bouwhoogte	n.v.t.	10 m
Dakhelling		50°

b Schuilgelegenheden

Schuilgelegenheden	Minimaal	Maximaal
Bouwhoogte		4 m
Bebouwde oppervlakte per schuilgelegenheid		5 m ² , met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 30 m ²
Bebouwde oppervlakte voor een schuilgelegenheid met bliksembeveiliging		40 m ²

c Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Minimaal	Maximaal
Hoogte ballenvangers	n.v.t.	8 m
Hoogte overkappingen	n.v.t.	5 meter
Overige voorzieningen t.b.v. extensieve recreatie	n.v.t.	2,5 m
Hoogte erfafscheidingen	n.v.t.	Voor voorgevelrooilijn: 1,5 m; Overige: 2 m
Hoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toegangspoort	n.v.t.	6 m
Afstand perceelsgrens voor bouwwerken die hoger zijn dan 2 m	5 m	n.v.t.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Omgevingsvergunning bouwhoogte overkapping drivingrange

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 6.2.4 teneinde een bouwhoogte van 10 m voor een overkapping ten behoeve van de drivingrange toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- c. het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad;

- d. er wordt geen onevenredige schade toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

13.3.2 Omgevingsvergunning hoogte masten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 6.2.4 teneinde masten met een grotere bouwhoogte toe te staan. Het betreft hier gsm- en/of wifimasten. Hierbij dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- f. de bouwhoogte van gsm- en/of wifimasten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- g. er zijn maximaal 2 gsm- en/of wifimasten toegestaan;
- h. de afstand tot de buitenste perceelsgrens van de golfaccommodatie bedraagt minimaal 30 m;
- i. er mag geen onevenredige schade ontstaan voor omliggende bedrijven en omwonenden;
- j. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige waarden.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het in gebruik nemen of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een doel of op een wijze, die in strijd is met de in dit plan daaraan gegeven bestemming en/of:

- d. voor golfwedstrijden die leiden tot een grootschalige ontwikkeling;
- e. voor buitenopslag, behoudens ten dienste van de bestemming;
- f. grootschalige horeca.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

13.5.1 Omgevingsvergunning golfwedstrijden

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 6.4.1 onder a, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- e. het houden van wedstrijden waarbij het aantal bezoekers niet meer bedraagt dan 300.000 per jaar;
- f. er mag geen onevenredige schade ontstaan voor omliggende bedrijven en omwonenden;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige waarden;
- h. er mogen geen significante effecten op het Natura2000-gebied ontstaan.

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

13.6.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder 15.6.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

13.6.2 Uitzonderingen

Het onder 15.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- f. 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;
- g. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren op grond van voorgaand bestemmingsplan;
- h. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- i. de werkzaamheden die gepaard gaan met de aanleg van de landschappelijke maatregelen als opgenomen in Bijlage 1 Landschappelijke maatregelen golfbaan Gezandebaan en Bijlage Landschappelijke maatregelen werktuigenberging Sengersbroekweg;
- j. welke plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

13.6.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 15.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in 15.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 15.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

13.6.4 Vergunningplichtige werken/werkzaamheden

Vergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor vergunningverlening
het verwijderen van houtopstanden	deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- en natuurbeheer
het diepploegen en diepwoelen van de bodem	deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- en natuurbeheer
het graven, ophogen en egaliseren van de bodem	1. deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- en natuurbeheer; 2. de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het reliëf
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en half-verhardingen groter dan 100 m ²	1. de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van gronden dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; 2. de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden
het graven, dempen dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels, dan wel het uitvoeren van werkzaamheden welke direct of indirect de grondwaterstand beïnvloeden	de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast
het aanbrengen van ondergrondse leidingen	er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden

Artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden, waarbij per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan;
- b. aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie aan de woning, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
- c. hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de woning;
- d. Tevens de nevenactiviteiten naast de woonbestemming zoals opgenomen in de tabel onder 14.1.3;

met de daarbij behorende:

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

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 voorrangsregels uit artikel 24.3.

14.1.3 Tabel nevenactiviteiten

Ter plaatse van de aanduiding	Adres	Activiteiten	Max. oppervlakte ten behoeve van nevenactiviteit in m ²	Afwijkende max. goothoogte in m	Afwijkende max. bouwhoogte in m
'specifieke vorm van recreatie – logies'	Beekstraat 20	Recreatieve voorziening in de vorm van een bed & breakfast met maximaal 10 slaappleatsen, maximaal 8 camperplaatsen en maximaal 8 paardenboxen met wasplaats	480 m ²	N.v.t.	N.v.t.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming zoals omschreven in artikel 14.1.

14.2.2 Bouwvlak

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

14.2.3 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 - lokale weg' aangeduide weg	15 m	n.v.t.

woningen	minimaal	maximaal
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
gothoogte	n.v.t.	7 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
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/ bouwmasa 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 .	

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
gezamenlijke oppervlakte per woning Beekstraat 20	n.v.t.	590 m ²
gothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m

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

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.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten, mits voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- 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;
- geen omgevingsvergunning voor afwijken kan worden verleend indien:
 - op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 - sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 - sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 - de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.

14.3.2 Vergroting inhoud woning

Ten behoeve van het stimuleren van sloop van overvloedige bebouwing kan bevoegd gezag met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2 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.

14.3.3 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens/woning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2 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 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 Artikel 21 omschreven aanduidingsregels;
- h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

14.3.4 Maatvoering gebouwen en overkappingen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2 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 Artikel 21 omschreven aanduidingsregels.

14.3.5 Herbouw woning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2 teneinde herbouw van de bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenteën 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 artikel 14.2 wordt in acht genomen.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 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. detailhandel;
- c. verblijfsrecreatie, behoudens voor zover toegestaan ingevolge het bepaalde in artikel 14.1;
- d. seksinrichtingen;
- e. gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. kamerverhuur ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten.

14.4.2 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in artikel 14.1.1 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.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

14.5.1 Minicamping

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.1 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 21 omschreven aanduidingsregels.

14.5.2 Bed & breakfast

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.1 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 21 omschreven aanduidingsregels.

14.5.3 Aan huis verbonden bedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.1.1 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.

14.5.4 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 15 Leiding – Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 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.

15.1.2 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 24.3.

15.2 Bouwregels

Op de in artikel 15.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van de leiding, zoals meet- en regelkasten, afsluiterputten en dergelijke.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.2 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.

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

15.4.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder artikel 15.4.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

15.4.2 Uitzonderingen

Het onder artikel 15.4.1 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.

15.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in artikel 15.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de in artikel 15.4.1 opgenomen toetsingscriteria.

15.4.4 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 heiwerken 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 16 Waarde – Archeologie 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 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.

16.1.2 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 24.3.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Verbod

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

16.2.2 Uitzonderingen

- a. Het onder artikel 16.2.1 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 bodemverstorende 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.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag is bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 16.2.1 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.

16.4 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.

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

16.5.1 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 verharden van wegen, voet-, ruiter- 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.

16.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 16.2.1 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 16.5.1 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.

16.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in artikel 16.2.1 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.

16.6 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 17 Waarde – Archeologie 3

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 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.

17.1.2 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 24.3.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Verbod

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

17.2.2 Uitzonderingen

1. Het onder artikel 17.2.1 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 bodemverstorende 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.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 17.2.1 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.

17.4 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.

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

17.5.1 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.

17.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld onder 17.5.1 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 17.5.1 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.

17.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 17.5.1 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.

17.6 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.
- c. 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.

ALGEMENE REGELS

Artikel 18 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 19 Algemene bouwregels

19.1 Ondergronds bouwen

19.1.1

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

19.1.2

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 volgens 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.

19.1.3

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.1.2 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.

19.2 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.

19.3 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.

19.4 Waterhuishouding

19.4.1

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).

19.4.2

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 gebruiksregels

20.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Voor zover het de gronden betreft waarvoor in de bijlage(n) een beplantingsplan is opgenomen, wordt tot een met het plan strijdig gebruik in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in bijlage opgenomen beplantingsplannen, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. Voor zover het de gronden waarvoor in de bijlage(n) een beplantingsplan is opgenomen, mogen gronden en bouwwerken in afwijking van het bepaalde onder a overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage opgenomen beplantingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

21.1 milieuzone - boringsvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' is het niet toegestaan dieper te boren dan 30 m beneden maaiveld ter bescherming van de kleilagen in de bodem, behoudens een daartoe strekkende vergunning van de provincie Noord-Brabant.

21.2 overige zone - cultuurhistorisch waardevolle akkers en kampontginningen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevolle akkers en kampontginningen' 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.

21.3 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.

21.4 vrijwaringszone - radar

21.4.1 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.

21.4.2 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.4.1 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).

21.5 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 22 Algemene afwijkingsregels

22.1 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:

- a. 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;
- b. het evenement duurt maximaal 3 (aaneengesloten) dagen en mag maximaal 2 keer per jaar plaatsvinden;
- c. detailhandel is niet toegestaan, behoudens detailhandel ten dienste van en ondergeschikt aan het evenement;
- 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 evenement niet mag leiden tot blijvende / onomkeerbare voorzieningen / ingrepen;
- f. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

22.2 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.

22.3 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.

22.4 Gelijkwaardige landschappelijke inpassing

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de in Artikel 20 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.

22.5 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 23 Algemene wijzigingsregels

23.1 Algemene regels tot wijziging

23.1.1 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.

23.1.2 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.

23.1.3 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 24 Overige regels

24.1 (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.

24.2 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'.

24.3 Voorrangsregeling

24.3.1 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.

24.3.2 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 25 Overgangsrecht

25.1 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.

25.2 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 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2022-2'.

BIJLAGEN