

# **Asten Veegplan 2015-1**

## **Regels**

14 december 2015

# Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels .....	3
Artikel 1	Begrippen .....	3
Artikel 2	Wijze van meten .....	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels .....	8
Artikel 3	Agrarisch .....	8
Artikel 4	Agrarisch – agrarisch bedrijf .....	11
Artikel 5	Recreatie .....	22
Artikel 6	Wonen .....	27
Artikel 7	Waarde–Archeologie 3 .....	31
Hoofdstuk 3	Algemene regels .....	34
Artikel 8	Anti-dubbelregel .....	34
Artikel 9	Overige regels .....	34
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels .....	35
Artikel 10	Overgangsrecht .....	35
Artikel 11	Slotregel .....	35

# Hoofdstuk 1                      Inleidende regels

## Artikel 1                      Begrippen

### 1.1 plan

Het bestemmingsplan Asten veegplan 2015-1 NL.IMRO.0743.BP02015003-VS01 van de gemeente Asten.

### 1.2 bestemmingsplan

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

### 1.3 aan huis verbonden beroep:

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

### 1.4 aanduiding

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

### 1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6 aardkundige waarden en kenmerken

Waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen en vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem van belang zijn.

### 1.7 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, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf.

### 1.8 agrarisch technisch hulpbedrijf:

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

### 1.9 agrarisch verwant bedrijf

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

1.10 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.

1.11 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.12 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijbehorend bouwwerk

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

1.15 bouwen

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

1.16 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag

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

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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

1.22 detailhandel

Bedrijfsmatig te koop/huur aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen 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.

1.23 ecologische hoofdstructuur

Samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande

uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden.

1.24 gebouw:

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

1.25 hoofdgebouw

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.26 inpandige statische opslag:

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

1.27 kampeermiddel:

Tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.28 kampeerplaats

Standplaats voor één of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen.

1.29 lawaaisport

Voorziening voor sportactiviteiten waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, de motorsport en de modelvliegsport.

1.30 mestbewerking

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

1.31 mestverwerking

Het bewerken van mest ten behoeve van het exportwaardig maken daarvan

1.32 milieucategorie

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

1.33 nieuwvestiging

Vestiging op een locatie die volgens het geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel.

1.34 ondersteunende recreatieve voorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het recreatieterrein als geheel, zijnde sanitaire voorzieningen en tuinhuis, niet zijnde geurgevoelig.

1.35 overig agrarisch bedrijf

Agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt.

1.36 overig bouwwerk

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

1.37       pand

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

1.38       ruimtelijke kwaliteit

Kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

1.39       trekkershut

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

1.40       tuinhuis

Opslag- en ontmoetingsplek ten behoeve van het recreatiebedrijf, niet bestemd voor nachtverblijf.

1.41       veehouderij

Agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren.

1.42       verbeelding

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

1.43       zorgvuldige veehouderij

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

## **Artikel 2            Wijze van meten**

2.1 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

2.2 de dakhelling  
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:  
horizontaal tussen de buitenzijde van de gevels, draagconstructies of het hart van de  
scheidsmuren.

2.8 de hoogte van een windturbine  
Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

## Hoofdstuk 2

## Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. al dan niet bedrijfsmatige agrarische doeleinden inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. infiltratie;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van water, waterberging en infiltratie;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. (instandhouden van) erfbeplanting;
- h. nevenactiviteiten (voor zover via afwijking toegestaan)

#### 3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in artikel 3.1 genoemde bestemming.

##### 3.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

	Minimaal	Maximaal
Afstand tot perceelsgrens/bestemmingsgrens	3 meter	n.v.t.
Afstand tot de as van de weg	15 meter	n.v.t.
Hoogte tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van wandelkappen, hagelschermen en schaduwhallen alsmede boomteelthekken	n.v.t.	2,5 meter
Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van recreatief medegebruik zoals banken, picknicktafels e.d.	n.v.t.	2 meter
Hoogte erf/perceelsafscheidingsen	n.v.t.	1,5 meter

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

##### 3.3.1 afwijken hoogte erf/perceelsafscheidingsen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1. teneinde voor erf- en perceelsafscheidingsen buiten het agrarisch bouwblok een grotere hoogte toe te staan tot maximaal 3 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere hoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b. de erf- en perceelsafscheidingsen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1. omschreven doeleinden.

#### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

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

- a. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in dit artikel opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren;
- a. het onder a vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:
1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
  2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren op grond van het voorgaand bestemmingsplan;
  3. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.
- b. de in a van dit artikel bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in artikel 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn hieronder per werk de toetsingscriteria weergegeven:

werken/werkzaamheden	criteria voor verlening van de aanlegvergunning
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen;</li> <li>2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke en waarden;</li> </ol>
het aanleggen van waterbassins/waterbergingen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De aanleg van het waterbassin/waterberging is noodzakelijk in het kader van agrarische bedrijfsvoering;</li> <li>2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; aantasting kan worden voorkomen door zorgvuldige inplanting;</li> <li>3. er mag geen aantasting plaatsvinden van de verkeersveiligheid ter plaatste; dit betekent dat de afstanden die voor de bebouwing ten opzichte van de weg zijn voorgeschreven dienen te worden aangehouden.</li> </ol>
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m <sup>2</sup>	<ol style="list-style-type: none"> <li>a. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik;</li> <li>b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden;</li> </ol>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. het verzetten van grond van meer dan 100 m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 30 cm onder maaiveld, een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;</li> <li>2. de aanleg van drainage of het verlagen van de drainagebasis;</li> <li>3. het verlagen van de waterstand door de aanleg van beregeningsinstallaties;</li> <li>4. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van</li> </ol>	er mag geen negatief effect optreden op de waterhuishoudkundige situatie.

meer dan 100 m2, anders dan een bouwwerk	
--	--

## Artikel 4 Agrarisch – agrarisch bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

#### 4.1.1 Algemeen

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

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met de bijbehorende bedrijfsbebouwing, niet zijnde een veehouderij;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'veehouderij' is tevens een veehouderij toegestaan;
- c. bedrijfswoning(en), tenzij anders aangeduid. Binnen bestemmingsvlakken waar een bedrijfswoning is toegestaan, zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan conform de bepalingen in artikel 4.4.2;
- d. agrarische voorzieningen;
- e. mestbewerking afkomstig van een op dezelfde locatie gevestigde veehouderij tot een maximum van 25.000 ton mest per jaar;
- f. mestopslagsilo's;
- g. voer- en mestplaten, mest- of waterbassins van folie;
- h. inpandige statische opslag tot maximaal 400 m<sup>2</sup>;
- i. permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van water, waterberging en infiltratie;
- k. verhardingen, parkeerplaatsen en parkeervoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. tuinen en erven;
- n. (het instandhouden van) erfbeplanting;
- o. productiegebonden detailhandel (verkoop van ter plaatse geproduceerde producten) is als ondergeschikte functie toegestaan met dien verstande dat de bruto vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- p. extensief recreatief medegebruik;
- q. nutsvoorzieningen.

#### 4.1.2 Toegestane bedrijfstvormen

Op de bestemmingsvlakken die zijn bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zijn:

- a. agrarische bedrijven, met uitzondering van een veehouderij, toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder lid a is ter plaatse van de aanduiding 'veehouderij' ook een veehouderij toegestaan;

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Op de bestemmingsvlakken die zijn bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van doeleinden omschreven in 4.1.

Bouwwerken	Minimaal
Afstand tot perceelsgrens	3 meter
Afstand tot de as van de weg	15 meter

#### 4.2.2 Bedrijfswoningen

- a. per bestemmingsvlak is één bedrijfswoning toegestaan tenzij anders aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. herbouw van de bedrijfswoning moet grotendeels plaatsvinden op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenteen en de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning moet worden geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) mag niet afwijken van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

<b>Maatvoeringseisen Bedrijfswoningen</b>	<b>Maximaal</b>
Goothoogte	5,5 meter
Nokhoogte	10 meter
Inhoud	Maximaal 750 m <sup>3</sup> (incl. aangebouwde bijgebouwen) tenzij: -de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; -het een bestaande woonboerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt.

<b>Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoningen</b>	<b>Minimaal</b>	<b>Maximaal</b>
Gezamenlijke oppervlakte per woning	Nvt	80 m <sup>2</sup>
Goothoogte	Nvt	3 meter
Nokhoogte	Nvt	5,5 meter
Afstand achter voorgevellijn	5 meter	Nvt
Afstand tot bedrijfswoning	1,5 meter	25 meter

#### **4.2.3 Bedrijfsgebouwen**

- a. ter plaatse van de aanduidingen 'veehouderij' is de bebouwing voor een veehouderij ten hoogste van een zodanige omvang dat deze overeenkomt met de bebouwing ten behoeve van een veehouderij welke op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was, gebouwd mag worden krachtens een verleende vergunning dan wel gebaseerd is op een voor 21 september 2013 ingediende volledige en ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- b. In afwijking van artikel 4.2.3, onder a, kan omgevingsvergunning worden verleend voor ontwikkelingsmogelijkheden van een veehouderij, mits:
  1. er sprake is van een zorgvuldige veehouderij die voldoet aan de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij;
  2. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;
  3. de landschappelijke inpassing tenminste 10% van de omvang van het bouwvlak omvat;
  4. is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder, (achtergrondbelasting) in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 %, tenzij er – in dien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages – maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
  5. is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m<sup>3</sup>.
- c. bij een gebruikswijziging van bestaande gebouwen, gericht op het in gebruik nemen van deze gebouwen voor de uitvoering van een veehouderij, dient voldaan te worden aan de bepalingen zoals opgenomen onder b.

<b>Bedrijfsgebouwen</b>	<b>Minimaal</b>	<b>Maximaal</b>
Goothoogte	Nvt	5,5 meter

Nokhoogte	Nvt	10 meter
Afstand achter voorgevellijn	5 meter	Nvt
Afstand tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning	5 meter	Nvt

<b>Overige bouwwerken</b>	<b>Maximaal</b>
Hoogte voedersilo's en watersilo's	15 meter
Hoogte mestlo's	8,5 meter
Hoogte carports cq overkappingen	3 meter
Oppervlakte carports cq overkappingen	20 m <sup>2</sup>
Hoogte overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	6 meter
Hoogte erfafscheidingen	Voor voorgevellijn: 1 meter Overig: 2 meter

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **4.3.2. Afwijken herbouw bedrijfswoning**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.2 bouwregels teneinde herbouw van de bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenten 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 landelijke 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 bedrijven, voortvloeiende uit milieuregeling;
- e. het bepaalde in 4.2 bouwregels wordt in acht genomen.

#### **4.3.2. Afwijken minimum afstand van bebouwing tot de weg/perceelsgrens**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2, teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg en/of de voorgeschreven minimum afstand tot een perceelsgrens te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering (voorzover 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 ontheffing 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.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.4.1 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. 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 en plaatsvindt op het agrarisch bouwblok;
- 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 4.1.1. en 4.4.2;
- d. gronden voor buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- f. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- g. het gebruik van meer dan één bouwlaag voor het houden van dieren tenzij sprake is van volière- en scharelstallen voor legkippen.

#### **4.4.2 Aan huis verbonden beroep**

Voor zover ingevolge deze regels een bedrijfswoning is toegestaan, mag ter plaatse ook een aan huis verbonden beroep worden uitgeoefend 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 m<sup>2</sup>.
- 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.

### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **4.5.1 afwijken agrarisch verwant bedrijf**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- 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 250 m<sup>2</sup>;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief in pandige statische opslag, mag maximaal 500 m<sup>2</sup> 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 ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- 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. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1. omschreven doeleinden.

#### **4.5.2 afwijken bed & breakfast**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde 4.1, teneinde voorzieningen ten behoeve van bed & breakfast als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. bed & breakfast vindt plaats in de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. de gebruikruimte voor bed & breakfast bedraagt niet meer dan 80 m<sup>2</sup>, met een maximum van 10 (éénpersoons)bedden per agrarisch bedrijf;
- c. indien en voorzover er sprake is van cultuurhistorische waarden, mogen deze cultuurhistorische waarden door toepassing van de ontheffing 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. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1. omschreven doeleinden;

#### **4.5.3 afwijken nevenactiviteit recreatie**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1, 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/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 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 250 m<sup>2</sup> per bouwblok;
- d. maneges zijn niet toegestaan;
- e. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- f. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 500 m<sup>2</sup> 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 zorgvuldige landschappelijke inpassing; daartoe dient een erfbeplantingsplan te worden overlegd;
- 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 m<sup>2</sup>;
- m. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
- n. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1. omschreven doeleinden;

#### **4.5.4 afwijken inpandige statische opslag**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 teneinde een grotere vloeroppervlakte ten behoeve van

in pandige statische opslag toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 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 opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- c. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m<sup>2</sup>;
- d. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- e. de milieubelasting mag niet toenemen;
- f. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- j. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

#### **4.5.5 afwijken minicampings**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken teneinde minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op gronden gelegen op of tot maximaal 50 m uit een agrarisch bouwblok;
- b. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans), alsmede maximaal 5 trekkershutten per agrarisch bedrijf;
- c. De bebouwde oppervlakte van de trekkershutten mag max. 20 m<sup>2</sup> bedragen, de goothoogte max. 2,20 m en de bebouwingshoogte: max. 3,5 m;
- d. er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan;
- e. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan op het agrarisch bouwblok, met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> bij 25 kampeerplaatsen, en een maximale goothoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 5,5 m;
- f. de sanitaire 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 zorgvuldige landschappelijke inpassing; daartoe dient een erfbeplantingsplan te worden overlegd;
- 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. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1. omschreven doeleinden.

#### **4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders

(omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in dit artikel opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren;

- c. het onder a vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:
1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
  2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren op grond van het voorgaand bestemmingsplan;
  3. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.
- d. de in a van dit artikel bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in artikel 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn hieronder per werk de toetsingscriteria weergegeven:

<b>werken/werkzaamheden</b>	<b>criteria voor verlening van de aanlegvergunning</b>
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen;</li> <li>2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke en waarden;</li> </ol>
het aanleggen van waterbassins/waterbergingen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De aanleg van het waterbassin/waterberging is noodzakelijk in het kader van agrarische bedrijfsvoering;</li> <li>2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; aantasting kan worden voorkomen door zorgvuldige inplanting;</li> <li>3. er mag geen aantasting plaatsvinden van de verkeersveiligheid ter plaatste; dit betekent dat de afstanden die voor de bebouwing ten opzichte van de weg zijn voorgeschreven dienen te worden aangehouden.</li> </ol>
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m <sup>2</sup>	<ol style="list-style-type: none"> <li>a. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik;</li> <li>b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden;</li> </ol>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. het verzetten van grond van meer dan 100 m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 30 cm onder maaiveld, een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;</li> <li>2. de aanleg van drainage of het verlagen van de drainagebasis;</li> <li>3. het verlagen van de waterstand door de aanleg van beregeningsinstallaties;</li> <li>4. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup>, anders dan een bouwwerk</li> </ol>	er mag geen negatief effect optreden op de waterhuishoudkundige situatie.

## **4.7 Wijzigingsbevoegdheden**

### **4.7.1 Wijziging ten behoeve van wonen**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming "wonen" (Artikel 6) waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning kan worden toegestaan; een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- b. woningsplitsing is niet toegestaan;
- c. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup> per woning;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een woning worden toegestaan van meer dan 80 m<sup>2</sup>; maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan vrijstaande bijgebouwen van maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- g. 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;
- 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 m<sup>3</sup> worden vergroot, per 50 m<sup>3</sup> vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m<sup>2</sup> aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
- j. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 80 m<sup>2</sup> ) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de ontheffing en bouwvergunning worden verbonden;
- k. er kan geen toepassing worden gegeven aan de sloopregeling als opgenomen onder f t/m l indien:
  - a. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
  - b. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voorruimte-regeling,
  - c. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
  - d. of 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. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden;
- q. het bestemmingsvlak wordt verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het buitengebied, waarbij de regels van Artikel 6 ("Wonen") van overeenkomstige toepassing worden verklaard. De overige gronden krijgen een agrarische gebiedsbestemming overeenkomstig de regels van Artikel 3 ("Agrarisch").

#### **4.7.2 Wijziging ten behoeve van recreatie**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden die op de kaart zijn aangeduid als "agrarisch bouwblok" wijzigen in de bestemming "recreatie", teneinde

hergebruik van de bebouwing toe te staan voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik voor de desbetreffende locatie niet aannemelijk is;
- b. 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;
- c. hergebruik voor verblijfsrecreatie kan tot een maximum van 500 m<sup>2</sup> per bouwblok; verblijfsrecreatie in de vorm van kamperen in de vorm van een minicamping is toegestaan tot maximaal 25 standplaatsen;
- d. hergebruik ten behoeve van een manege is toegestaan;
- e. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- f. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan met een maximum van 100 m<sup>2</sup> per bedrijf;
- g. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- h. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- i. 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;
- j. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- 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 zorgvuldige landschappelijke inpassing; daartoe dient een erfbeplantingsplan te worden overlegd;
- n. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- o. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden;

#### **4.7.3 Wijziging ten behoeve van recreatie**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van een deel van de gronden wijzigen in "recreatie" teneinde een "camping" toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik moet passen in de omgeving;
- b. behalve eventuele voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het voormalige agrarische bouwblok, zijn verspreid over het terrein ten behoeve van sanitaire voorzieningen e.d. kleine gebouwen toegestaan, en een maximale goothoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 5,5 m en een gezamenlijke bebouwde oppervlakte
  - a. van maximaal 120 m<sup>2</sup>;
- c. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere
  - b. cultuurhistorische waarde hebben;
- d. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; daartoe dient een erfbeplantingsplan te worden overlegd;

- 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 verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden;

#### **4.7.4 Wijziging ten behoeve van agrarisch verwant bedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik voor de desbetreffende locatie niet aannemelijk is;
- 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; 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. de omvang van het bouwperceel wordt teruggebracht tot max. 1,5 ha.;
- 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. detailhandel is niet toegestaan;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1. omschreven doeleinden;

#### **4.7.5 Wijziging ten behoeve van wonen met statische opslag**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming "wonen" met de aanduiding "opslag toegestaan", teneinde – naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te kunnen staan voor inpandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik voor de desbetreffende locatie niet aannemelijk is;
- b. Voor de wijziging naar de woonfunctie gelden de voorwaarden als opgenomen in 4.7.;
- c. het hergebruik voor inpandige opslag dient te passen in de omgeving;
- d. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- e. voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m<sup>2</sup> toegestaan; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle panden betreffen;
- f. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- 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. detailhandel is niet toegestaan;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden;
- l. het bestemmingsvlak wordt verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het buitengebied, waarbij de regels van Artikel 6 ("Wonen") van overeenkomstige toepassing worden verklaard, zij het dat de aanduiding "in pandige opslag" wordt toegevoegd met de bijbehorende voorwaarden. De overige gronden krijgen een agrarische gebiedsbestemming overeenkomst de regels van Artikel 3 ("Agrarisch").

## Artikel 5 Recreatie

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Recreatie in de vorm van een landschapscamping met 40 kampeerplaatsen, 5 trekkershutten en een zwembad;
- b. bedrijfswoning;
- c. aan huis verbonden beroepen conform de bepalingen in artikel 5.4.2;
- d. (on)verharde paden, wegen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. tuinen en erven;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie;
- h. inpandige statische opslag met een maximum van 1200 m<sup>2</sup>;
- i. bed& breakfast in de bedrijfswoning met een maximum van 10 (eenpersoons)bedden en 80 m<sup>2</sup>;
- j. (het instandhouden van) erfbeplanting;
- k. behoud, herstel en/of ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied.

### 5.2 Bouwregels

Bouwwerken mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden opgericht tenzij anders aangegeven.

Bouwwerken	Minimaal
Afstand tot perceelsgrens	3 meter
Afstand tot de as van de weg	15 meter

### Woningen

- a. per bestemmingsvlak is één bedrijfswoning toegestaan tenzij anders aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. herbouw van de woning moet grotendeels plaatsvinden op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenten en de voorgevel van de te herbouwen woning moet worden geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning mag niet afwijken van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning.

Bedrijfswoningen	Maximaal
Goothoogte	7 meter
Nokhoogte	10 meter
Inhoud	Maximaal 750 m <sup>3</sup> (incl. aangebouwde bijgebouwen) tenzij: -de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; -het een bestaande woonboerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa

	daarvan als maximum geldt.
--	----------------------------

<b>Vrijstaande bijgebouwen bij woningen</b>	<b>Minimaal</b>	<b>Maximaal</b>
Gezamenlijke oppervlakte per woning	Nvt	80 m <sup>2</sup>
Goothoogte	Nvt	3 meter
Nokhoogte	Nvt	5,5 meter
Afstand achter voorgevellijn	5 meter	Nvt
Afstand tot bedrijfswoning	1,5 meter	25 meter

<b>Gebouwen</b>	<b>Maximaal</b>
Oppervlakte trekkershutten	100 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwen binnen bouwvlak ten behoeve van recreatief verblijf (receptie / recreatieruimte / wasruimte)	50 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwen binnen het bouwvlak ten behoeve van statische opslag	1200 m <sup>2</sup>
Oppervlakte ondersteunende recreatieve voorzieningen buiten bouwvlak	120 m <sup>2</sup>

<b>Overige bouwwerken</b>	<b>Maximaal</b>
Hoogte carports cq overkappingen	3 meter
Oppervlakte carports cq overkappingen	20 m <sup>2</sup>
Hoogte overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	6 meter
Hoogte erfafscheidingen	Voor voorgevellijn: 1 meter Overig: 2 meter
Oppervlakte zwembad binnen het bouwvlak	400 m <sup>2</sup>

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.2. afwijken herbouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 5.2 bouwregels teneinde herbouw van de bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenteen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- het bepaalde in 5.2 bouwregels wordt in acht genomen.

#### 5.3.2. afwijken minimum afstand van bebouwing tot de weg/perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2, teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg en/of de voorgeschreven minimum afstand tot een perceelsgrens te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering (voorzover 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;

- 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 ontheffing 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.

## **5.4 Specifieke gebruiksregels**

### **5.4.1 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 het opslaan, storten of bergen van materialen, voorwerpen en producten, behoudens voor zover zulks ingevolge het bepaalde in 5.1 noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoning;
- c. voor permanente bewoning van kampeermiddelen met inbegrip van stacaravans;
- d. voor lawaaisporten;
- e. voor militaire oefeningen;
- f. voor detailhandel, behoudens voorzover toegestaan ingevolge het bepaalde in 5.4.2.;
- g. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte tenzij sprake is van mantelzorg;
- h. voor een seksinrichting.

### **5.4.2 Aan huis verbonden beroep**

Voor zover ingevolge deze regels een bedrijfswoning is toegestaan, mag ter plaatse ook een aan huis verbonden beroep worden uitgeoefend 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 m<sup>2</sup>.
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. Detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
- e. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- f. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

### **5.4.3 toegestaan gebruik**

Het gebruik van de gronden met de bestemming 'recreatie' conform de omschrijving in artikel 5.1a is alleen dan toegestaan indien de bebouwing wordt gesloopt en de inplanting wordt opgericht conform bijlage 1 van de regels (binnen één jaar na inwerkingtreden) en in stand gehouden.

## **5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in dit artikel opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren;
- a. het onder a vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
  2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren op grond van het voorgaand bestemmingsplan;
  3. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.
- b. de in a van dit artikel bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in artikel 5.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn hieronder per werk de toetsingscriteria weergegeven:

<b>werken/werkzaamheden</b>	<b>criteria voor verlening van de aanlegvergunning</b>
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen	<p>a. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruikte;</p> <p>b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de natuur-, ecologische en landschappelijke waarden;</p>
<p>1. het verzetten van grond van meer dan 100 m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 30 cm onder maaiveld, een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;</p> <p>2. de aanleg van drainage of het verlagen van de drainagebasis;</p> <p>3. het verlagen van de waterstand door de aanleg van beregeningsinstallaties;</p> <p>4. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup>, anders dan een bouwwerk</p>	<p>a. er mag geen negatief effect optreden op de waterhuishoudkundige situatie.</p> <p>b. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.</p>
Het verwijderen van houtopstanden	er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden

## **5.6 Wijzigingsbevoegdheden**

### **5.6.1 wijziging ten behoeve van wonen**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming "wonen" (Artikel 6) waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning kan worden toegestaan; een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- b. woningsplitsing is niet toegestaan;
- c. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup> per woning;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een woning worden toegestaan van meer dan 80 m<sup>2</sup>; maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan vrijstaande bijgebouwen van maximaal 200 m<sup>2</sup>;

- g. 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;
- 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 m<sup>3</sup> worden vergroot, per 50 m<sup>3</sup> vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m<sup>2</sup> aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
- j. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 80 m<sup>2</sup> ) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de ontheffing en bouwvergunning worden verbonden;
- k. er kan geen toepassing worden gegeven aan de sloopregeling als opgenomen onder f t/m l indien:
  - e. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
  - f. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voorruimte-regeling,
  - g. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
  - h. of 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. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven doeleinden;
- q. het bestemmingsvlak wordt verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het buitengebied, waarbij de regels van Artikel 6 ("Wonen") van overeenkomstige toepassing worden verklaard. De overige gronden krijgen een agrarische gebiedsbestemming overeenkomstig de regels van Artikel 3 ("Agrarisch").

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen conform de bepalingen in artikel 6.4.2;
- c. (on)verharde paden, wegen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. tuinen en erven;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie;
- g. groenvoorzieningen en groene erfinrichting.

### 6.2 Bouwregels

<b>Bouwwerken</b>	<b>Minimaal</b>
Afstand tot perceelsgrens	3 meter
Afstand tot de as van de weg	30 meter

#### Woningen

- a. herbouw van de woning moet grotendeels plaatsvinden op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenten en de voorgevel van de te herbouwen woning moet worden geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- b. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning mag niet afwijken van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning.

<b>woningen</b>	<b>Maximaal</b>
Goothoogte	7 meter
Nokhoogte	10 meter
Inhoud	Maximaal 750 m <sup>3</sup> (incl. aangebouwde bijgebouwen) tenzij: -de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; -het een bestaande woonboerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmasa daarvan als maximum geldt.

<b>Vrijstaande bijgebouwen bij woningen</b>	<b>Minimaal</b>	<b>Maximaal</b>
Gezamenlijke oppervlakte per woning	Nvt	80 m <sup>2</sup>
Goothoogte	Nvt	3 meter
Nokhoogte	Nvt	5,5 meter
Afstand achter voorgevellijn	5 meter	Nvt
Afstand tot bedrijfswoning	1,5 meter	25 meter

<b>Overige bouwwerken</b>	<b>Maximaal</b>
Hoogte carports cq overkappingen	3 meter
Oppervlakte carports cq overkappingen	20 m <sup>2</sup>
Hoogte overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	6 meter

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **6.3.1 afwijken herbouw woning**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 6.2 bouwregels teneinde herbouw van de woning buiten de bestaande fundamenteën 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 landelijke 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 bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. het bepaalde in 6.2 bouwregels wordt in acht genomen.

#### **6.3.2. afwijken minimum afstand van bebouwing tot de weg/perceelsgrens**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2, teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg en/of de voorgeschreven minimum afstand tot een perceelsgrens te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige perceelsovername 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. afwijking mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- h. afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven doeleinden;
- i. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **6.4.1 Strijdig gebruik**

Als met de bestemming strijdig gebruik geldt in ieder geval het gebruik 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;
- d. seksinrichtingen.
- e. gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte tenzij sprake is van mantelzorg.

#### **6.4.2 Aan huis verbonden beroep**

Voor zover ingevolge deze regels een bedrijfswoning is toegestaan, mag ter plaatse ook een aan huis verbonden beroep worden uitgeoefend 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 m<sup>2</sup>.
- 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.

## **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **6.5.1 afwijken bed & breakfast**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde 6.1, teneinde voorzieningen ten behoeve van bed & breakfast als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. bed & breakfast vindt plaats in de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. de gebruiksruijnte voor bed & breakfast bedraagt niet meer dan 80 m<sup>2</sup>, met een maximum van 10 (éénpersoons)bedden per agrarisch bedrijf;
- c. indien en voorzover er sprake is van cultuurhistorische waarden, mogen deze cultuurhistorische waarden door toepassing van de ontheffing 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. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1. omschreven doeleinden;

## **6.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in dit artikel opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren;
- b. het onder a vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:
  - 1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
  - 2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren op grond van het voorgaand bestemmingsplan;
  - 3. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.
- c. de in a van dit artikel bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in artikel 6.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn hieronder per werk de toetsingscriteria weergegeven:

<b>werken/werkzaamheden</b>	<b>criteria voor verlening van de aanlegvergunning</b>
1. het verzetten van grond van meer dan 100 m <sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 30 cm	a. er mag geen negatief effect optreden op de waterhuishoudkundige situatie.

<p>onder maaiveld, een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. de aanleg van drainage of het verlagen van de drainagebasis;</li><li>3. het verlagen van de waterstand door de aanleg van beregeningsinstallaties;</li><li>4. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup>, anders dan een bouwwerk</li></ol>	<p>b. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.</p>
--	---

## **Artikel 7 Waarde–Archeologie 3**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

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.

### **7.2 Bouwregels**

#### **7.2.1 Verbod**

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

#### **7.2.2 Uitzonderingen**

1. Het onder 7.2.1. 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 bodemverstoringe activiteiten met zich meebrengt;
  - c. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 2500 m<sup>2</sup> 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.

#### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 7.2.1. 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 m<sup>2</sup> 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 (toevallig)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

#### **7.4 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.

#### **7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:**

##### **7.5.1 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 m<sup>2</sup> 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.

##### **7.5.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld onder 7.5.1. is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

- a. een oppervlakte hebben die kleiner is dan 2500 m<sup>2</sup>, tenzij het werken betreft genoemd onder 7.5.1. 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;  
- archeologisch onderzoek betreffen;  
- worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende (omgevings)vergunning.

##### **7.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning**

De in 7.5.1. 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.

### **7.6 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 oppervlakte 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.

Op de voorbereiding van een besluit omtrent toepassing wijzigingsbevoegdheid is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 8 Anti-dubbelregel**

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

### **Artikel 9 Overige regels**

#### 9.1 (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.

#### 9.2 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 geldt dat er te allen tijde voldaan moet worden aan de, op het moment van aanvraag, geldende 'parkeernota'.

## Hoofdstuk 4

## Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 10.1.1

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, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd; 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.

##### 10.1.2

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%.

##### 10.1.3

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.

#### 10.2 Overgangsrecht gebruik

##### 10.2.1

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

##### 10.2.2

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.

##### 10.2.3

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.

##### 10.2.4

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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Asten veegplan 2015-1'.