

Asten Verzamelplan 2019-2

Regels

Voorontwerp

NL.IMRO.0743.BP02019003-VO01

INHOUD

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS.....	3
Artikel 1	Toepassingsbereik.....	3
Artikel 2	Begrippen	4
Artikel 3	Wijze van meten	12
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	13
Artikel 4	Agrarisch	13
Artikel 5	Agrarisch – Agrarisch bedrijf.....	16
Artikel 6	Groen	28
Artikel 7	Verkeer.....	29
Artikel 8	Wonen - 1	30
Artikel 9	Wonen - 2	36
Artikel 10	Waarde - Archeologie 2.....	40
Artikel 11	Waarde - Archeologie 3.....	43
Artikel 12	Waarde – Geen archeologische waarde	46
Artikel 13	Waarde – Bomen	47
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS.....	48
Artikel 14	Anti-dubbelregel.....	48
Artikel 15	Algemene bouwregels.....	49
Artikel 16	Algemene gebruiksregels	51
Artikel 17	Algemene aanduidingsregels	52
Artikel 18	Algemene afwijkingsregels	53
Artikel 19	Algemene wijzigingsregels.....	55
Artikel 20	Overige regels	56
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	57
Artikel 21	Overgangsrecht	57
Artikel 22	Slotregel	57

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Toepassingsbereik

De volgende regels gelden in aanvulling op de regels van alle bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen en beheersverordeningen binnen de gebieden opgenomen in dit bestemmingsplan en laten de regels uit de voornoemde plannen verder ongewijzigd:

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

Artikel 2 Begrippen

2.1 plan

Het bestemmingsplan Asten Verzamelplan 2019-2 met identificatienummer NL.IMRO.0743.BP02019003-VO01 van de gemeente Asten.

2.2 bestemmingsplan

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

2.3 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.

2.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

2.5 aaneengesloten woning

Woning deel uitmakend van een blok van ten minste drie door middel van het hoofdgebouw verbonden woningen.

2.6 aan huis gebonden 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:

Een dienstverlenend beroep op artistiek of academisch/HBO niveau, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar functie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hieronder wordt verstaan het beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied.

2.8 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;

2.9 afhankelijke woonruimte

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

2.10 agrarisch bedrijf

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;

2.11 agrarisch grondgebruik

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

2.12 agrarisch-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.

2.13 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.

2.14 archeologisch deskundige

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

2.15 archeologisch onderzoek

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

2.16 archeologische waarden

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

2.17 bebouwing

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

2.18 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.

2.19 bed en 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.

2.20 bedrijfsactiviteiten

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

2.21 bedrijfsgebouw

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

2.22 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.

2.23 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

2.24 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

2.25 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.

2.26 bijgebouw

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

2.27 bouwen

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

2.28 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

2.29 bouwlaag

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

2.30 bouwperceel

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

2.31 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

2.32 bouwvlak

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

2.33 bouwwerk

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

2.34 Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV)

Instrument waarin maatregelen zijn benoemd ter bevordering van de transitie naar zorgvuldige veehouderij voor individuele bedrijven, zoals toegepast door de provincie Noord-Brabant.

2.35 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.

2.36 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 van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

2.37 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.

2.38 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.

2.39 erker

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

2.40 extensief recreatief medegebruik

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

2.41 gebouw

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

2.42 gemengd landelijk gebied:

Multifunctionele gebruiksruijme, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, buiten de ecologische hoofdstructuur en buiten de groenblauwe mantel.

2.43 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.

2.44 glastuinbouwbedrijf

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

2.45 groenblauwe mantel

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

2.46 halfvrijstaande woning

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

2.47 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.

2.48 hoofdgebouw

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

2.49 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.

2.50 huisvesting van arbeidsmigranten

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

2.51 huuraccommodatie

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

2.52 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 en/of worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf.

2.53 kampeermiddel

Tent, tentwagen, kampeerauto, caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning vereist is. Een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

2.54 kampeerplaats

Standplaats voor één of een aantal bij elkaar horende kampeermiddelen.

2.55 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.

2.56 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

2.57 landschappelijke waarde

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

2.58 logies

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

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 mestbewerking

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

2.61 mestverwerking

Het bewerken van mest ten behoeve van het exportwaardig maken daarvan

2.62 milieucategorie

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

2.63 minicamping

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

2.64 Natuur Netwerk Brabant (NNB)

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

2.65 natuurwaarde

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

2.66 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.

2.67 nieuwvestiging

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

2.68 omschakeling

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

2.69 oppervlakte van een 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.

2.70 overig agrarisch bedrijf

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

2.71 overig bouwwerk

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

2.72 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

2.73 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.

2.74 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.

2.75 ruimtelijke kwaliteit

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

2.76 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.

2.77 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, telefoocellen,abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare objecten.

2.78 veehouderij

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

2.79 verbeelding

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

2.80 verkoopvloeroppervlak

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

2.81 vrijstaande woning

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

2.82 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

2.83 woning

Eén complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder tevens begrepen gezinsvervangende woonvormen.

2.84 zorgvuldige veehouderij

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

Artikel 3 Wijze van meten

3.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens/bestemmingsgrens

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

3.2 de dakhelling

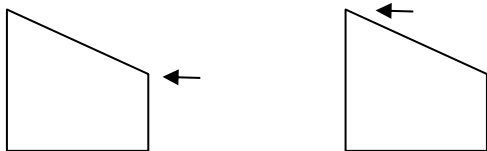
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

Ter verduidelijking:

Bij gebouwen met een lessenaarsdak wordt de goothoogte als volgt bepaald:



Hoofdgebouwen

Bijgebouwen

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 20.3.

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 sleufsilos 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 perceelsafscheidingsmaximaal 1,5 m bedragen;
- c. bestaande permanente teeltondersteunende voorzieningen worden geacht te voldoen aan het plan. Nieuwe permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan;
- d. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 2 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Hoogte erfafscheiding

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

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

4.5.1 Verbod

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

4.5.2 Uitzonderingen

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

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

4.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

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

4.5.4 Vergunningsplichtige werken/werkzaamheden

criteria voor vergunningverlening	
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	1. het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden

<p>het aanleggen van waterbassins / waterbergingen</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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
<p>het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m²</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het extensief recreatief medegebruik; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden

Artikel 5 Agrarisch – Agrarisch bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

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

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, paardenhouderij of glastuinbouwbedrijf, waarbij per bestemmingsvlak maximaal één agrarisch bedrijf is toegestaan;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' tevens een glastuinbouwbedrijf;
- c. ten hoogste één bedrijfswoning;
- d. aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
- e. hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning;
- f. 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;
- g. 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;
- h. extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- k. groenvoorzieningen;
- l. tuinen, erven en verhardingen;
- m. parkeren conform de geldende 'parkeernota';
- n. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding conform het geldende GRP.

met dien verstande dat:

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

5.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 20.3.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bebouwing

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

- a. toegestaan zijn agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- c. toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

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.

bedrijfswoningen	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.	

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 de woning	5 m	n.v.t.
afstand tot woning	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:

- a. ter plaatse van de Meerkoetweg 14 geen minimale of maximale maat geldt voor het bouwen van het bijgebouw/bedrijfsgebouwen ten opzichte van de woning;

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

- b. herbouw niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- c. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenten;
- d. de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- e. 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);

- f. 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 4.1 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 5.5.8;
- g. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van het gebruik dat op basis van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 5.5.8 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 volièr- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- i. tenten ten behoeve van het verblijf van dieren.

5.4.2 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/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities e.d., toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

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

5.5.5 Minicamping

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

- a. er zijn slechts kampeermiddelen toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans), alsmede maximaal 5 trekkershutten per agrarisch bedrijf;
- b. de bebouwde oppervlakte van de trekkershutten mag maximaal 20m² bedragen, de goothoogte maximaal 2,20 m en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied' zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan, binnen de overige gronden maximaal 15 kampeerplaatsen per minicamping;
- d. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen, zoals sanitaire voorzieningen, mogen een maximale gezamenlijke oppervlakte hebben van 50 m² bij 25 kampeerplaatsen en 30 m² bij 15 kampeerplaatsen, en een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5,5 m;
- e. de sanitaire voorzieningen worden, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- f. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbepantingsplan;
- 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 Semi-permanente huisvesting arbeidsmigranten

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.1 onder f. en g. ten behoeve van semi-permanente huisvesting van arbeidsmigranten op het agrarisch bedrijf toe te staan binnen het agrarisch bouwblok. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de huisvesting vindt ofwel plaats in bedrijfsgebouwen en/of gedeelten daarvan, ofwel in een bedrijfswoning of een gedeelte daarvan;
- b. door de werkgever dient te worden aangetoond dat de huisvesting noodzakelijk is voor de bedrijfsbehoefte van het agrarisch bedrijf; hiertoe wordt nader advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- c. voor de huisvesting in bedrijfsgebouwen geldt dat op het perceel een bestaande bedrijfswoning aanwezig moet zijn, en dat deze door het bedrijfshoofd wordt bewoond;
- d. voor de huisvesting in een bedrijfswoning geldt dat deze ook door het bedrijfshoofd wordt bewoond;
- e. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- f. de bewoning per individuele gehuisveste persoon mag niet meer dan 9 maanden per kalenderjaar bedragen. Het bedrijfshoofd dient ter controle hiervan een door of namens het college van burgemeester en wethouders vastgesteld nachregister bij te houden;
- g. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de woonruimte bedraagt minimaal 12 m² per persoon, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire en gemeenschappelijke voorzieningen;
- h. de totale vloeroppervlakte ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten mag per agrarisch bouwblok maximaal 250 m² bedragen;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

- j. voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- k. er dienen geen milieuhygiënische belemmeringen te zijn van (agrarische) bedrijven zoals onder meer op het punt van geurhinderproblematiek;
- l. het gebruik mag niet een ontoelaatbare invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en mag niet leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- m. er is geen sprake van zelfstandige wooneenheden;
- n. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

5.5.7 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.

5.5.8 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 Omschakeling naar paardenhouderij

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde (gedeeltelijke) omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde een paardenhouderij, naar een paardenhouderij, door middel van het toekennen van de aanduiding 'paardenhouderij' aan de desbetreffende gronden. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de omvang van de paardenhouderij mag niet meer bedragen dan 1,5 hectare;

- b. paardenbakken ten behoeve van de paardenhouderij mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden opgericht;
- c. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- f. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- g. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven doeleinden.

5.6.2 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'.

5.6.3 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.

5.6.4 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 5.6.2 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.

5.6.5 Logies ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden wijzigen in de bestemming 'Recreatie', waarbij de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - logies' wordt opgenomen en uitsluitend de vestiging van logies is toegestaan ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten (VAB-vestiging), alsmede in de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden', 'Bos' en/of 'Natuur'. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de wijziging is niet toegestaan op gronden plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied';
- b. het betreft uitsluitend hergebruik van bestaande gebouwen;
- c. de wijziging heeft betrekking op het hele, bestaande, bestemmingsvlak, waarop het gebouw dat wordt hergebruikt, is gelegen. Het deel van de gronden dat voor de logiesfunctie wordt gebruikt, wordt hierbij bestemd als 'Logies', en voor het overig deel wordt de omliggende gebiedsbestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden', 'Bos' en/of 'Natuur' toegekend;
- d. er is geborgd dat deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. vanuit de Verordening ruimte gelden de volgende bepalingen:
 1. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bestemmingsvlak 'Logies' van meer dan 5.000 m²;
 2. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 3. ter plaatse van het agrarisch gebied draagt deze ontwikkeling bij aan de ontwikkeling van de gemengde plattelandseconomie;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden;
- g. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijke zijn voor de hergebruiksfunctie. Overtollige voormalige bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben. Indien een gebouw deels voor een nieuwe functie wordt gebruikt, mag het overige deel blijven staan;
- h. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;

- i. indien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1 onder 1.72 van de Verordening ruimte dan dient er voldaan te worden aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, zoals is opgenomen in artikel 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte. In dit kader dient in ieder geval aan het bepaalde onder g. en h. te worden voldaan;
- j. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de woonruimte bedraagt minimaal 12 m² per persoon, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire en gemeenschappelijke voorzieningen;
- k. de totale vloeroppervlakte ten behoeve van gebruik voor logies mag per VAB-locatie maximaal 250 m² bedragen;
- l. er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden;
- m. het gebruik mag niet een ontoelaatbare invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
- n. op eigen terrein dient in minimaal 1 parkeerplaats per mogelijk onder te brengen arbeidsmigrant te worden voorzien;
- o. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, waaronder trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;
- b. duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratie- en buffervoorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van deze bestemming;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, zitbanken, afvalbakken, honden- en speelvoorzieningen, ten behoeve van deze bestemming.

6.2.2 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 20 m².
- b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter.
- c. De hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,25 meter met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 10.3.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan: het gebruik van gronden als standplaats voor de verkoop van goederen en diensten, tenzij het geen onomkeerbare verandering van de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden tot gevolg heeft en geen belemmering vormt voor de verkeersafwikkeling.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming;
- b. (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling en afvalverwijdering.

7.2.2 Overige regels met betrekking tot bebouwing

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

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

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 10.3

7.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden als standplaats voor de verkoop van goederen en diensten, tenzij het geen onomkeerbare verandering van de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden tot gevolg heeft en geen belemmering vormt voor de verkeersafwikkeling.

Artikel 8 Wonen - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woondoeleinden, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen;
- hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de woning;

met de daarbij behorende:

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

8.1.2 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 20.3.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan.

8.2.2 Bouwvlak

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, mag de woning uitsluitend worden opgericht binnen het betreffende bouwvlak.

8.2.3 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken	Minimaal	Maximaal
Afstand tot de as van de weg	15 m	N.v.t.

woningen	Minimaal	Maximaal
Goothoogte	n.v.t.	7 m
Nokhoogte	N.v.t.	10 m
Inhoud	n.v.t.	750 m ³
Afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.

met dien verstande dat:

- indien de bestaande inhoud van een hoofdgebouw inclusief aangebouwde bijgebouwen, meer bedraagt dan 750 m³, de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud;
- indien de woning een bestaande woonboerderij betreft, geldt de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmasa als maximum;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' mag de inhoud van een hoofdgebouw inclusief aangebouwde bijgebouwen niet meer bedragen dan 1.000 m³ en de goothoogte niet meer dan 4,5 meter;
- 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;

Vrijstaande bijgebouwen bij woningen	Minimaal	Maximaal
Gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	125 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 woning	5 m	n.v.t.
Afstand tot woning	1,5 m	25 m

Overige bouwwerken	Maximaal
Hoogte erfafscheidingen	Voor de voorgevelrooilijn: 1 m Overige: 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 herbouw van bestaande woningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:

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

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Herbouw

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.3 teneinde de voorgevel van een te herbouwen woning te kunnen plaatsen buiten de bestaande fundamenteën. 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 van de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnsregelgeving;
- e. indien er sprake is van herbouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' dan dient advies te worden ingewonnen bij een deskundige op gebied van cultuurhistorie en monumentenzorg;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 8.2.3 wordt in acht genomen.

8.3.2 Maatvoering carports c.q. overkappingen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.3 teneinde voor carports c.q. overkappingen een hogere bouwhoogte toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte van carports c.q. overkappingen mag niet meer bedragen dan 5,5 m.;
- b. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 17 omschreven aanduidingsregels.

8.3.3 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens/woning

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

bijgebouwen 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 17 omschreven aanduidingsregels;
- h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 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;
- d. seksinrichtingen;
- e. gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van gebruik dat op basis van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 8.5.4 is toegestaan;
- f. kamerverhuur ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten.

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 Minicamping

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.4.1 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 19 omschreven aanduidingsregels.

8.5.2 Bed & breakfast

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.4.1 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 (éénpersoons) bedden 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 19 omschreven aanduidingsregels.

8.5.3 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.

8.5.4 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.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

8.6.1 Agrarisch verwant bedrijf / agrarisch technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 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. er is sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie waar nog voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' is de omzetting slechts toegestaan naar bedrijven, zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels als bijlage 1 gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- c. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- d. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- e. 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;
- f. 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;
- g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. het bestemmingsvlak dient te worden verkleind tot een passende omvang;

- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie is niet toegestaan;
- l. detailhandel is niet toegestaan;
- 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 artikel 19 omschreven aanduidingsregels.
- o. 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.

8.6.2 Niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' teneinde hergebruik of herbouw van de aanwezige bebouwing toe te staan voor niet-agrarische bedrijven. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. er is sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie waar nog voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is;
- b. het hergebruik of de herbouw 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. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- e. als belangrijkste voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - urgentiegebied' is toegestaan. Hergebruik dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume met een maximum van 400 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie' respectievelijk een maximum van 700 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - urgentiegebied'. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan. Herbouw van bebouwing is wel mogelijk mits het bestaande bouwvolume niet toeneemt;
- f. 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;
- g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. het bestemmingsvlak dient te worden verkleind tot een passende omvang;
- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd om de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie is niet toegestaan;
- l. detailhandel is niet toegestaan;
- m. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- 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 19 omschreven aanduidingsregels;
- p. 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.

Artikel 9 Wonen - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. daarbij behorende voorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding conform het geldende GRP;
- d. parkeren conform de geldende 'parkeernota'.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 20.3.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

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

9.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. Per bouwvlak mag één woning worden gebouwd, behoudens ter plaatse van de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden'. Daar mogen woningen/wooneenheden gebouwd worden tot ten hoogste het genoemde aantal.
- d. De voorgevelbreedte van de woning dient ten minste 5,00 meter te bedragen.
- e. De afstand van het hoofdgebouw bedraagt bij vrijstaande, geschakelde en halfvrijstaande woningen minimaal 3,00 meter tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen van het bouwperceel.
- f. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,50 meter tenzij anders aangeduid.
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11,50 meter tenzij anders aangeduid.

9.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

1. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
2. Per bouwperceel mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)', met dien verstande dat in totaal maximaal 50% van het bijgebouwenvlak mag worden bebouwd.
3. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter tenzij anders aangeduid.
4. Bijgebouwen mogen worden afgedekt met een kap mits de bouwhoogte van het bijgebouw niet meer bedraagt dan 5,50 meter tenzij anders aangeduid.
5. Brandgangen dienen vrij te blijven van bebouwing tot een minimale breedte van 1,20 meter.

9.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Het bouwvlak c.q. de voorgevelrooilijn mag niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
 1. de bouw van erkers en balkons, mits:
 - de breedte maximaal 40% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt;
 - de diepte van de erker niet meer dan 1,00 meter bedraagt;

- de hoogte van de erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag bedraagt;
 - de afstand tot de bestemming 'Verkeer' of 'Groen' niet minder dan 3,00 meter bedraagt;
2. luifels boven de voordeur mits:
 - de breedte maximaal 150% van de breedte van de voordeur bedraagt;
 - de diepte niet meer bedraagt dan 1,00 m;
 - de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3.00 meter bedraagt;
 3. de bouw van één carport, met dien verstande dat:
 - de carport minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen;
 - de oppervlakte max. 25 m² buiten het bouwvlak en aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt;
 - indien de carport is gelegen op de hoek van een hoekperceel de afstand tot de bestemming verkeersdoeleinden minimaal 2,00 meter bedraagt.
- b. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen of niet meer dan 2,00 meter indien:
 1. gelegen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, uitgezonderd bij 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'.
 - c. Aan de van de weg afgekeerde zijde (achterzijde) van het bouwvlak mag een dakterras opgericht worden, mits:
 1. het dakterras gerealiseerd wordt op een bijgebouw;
 2. de breedte niet meer bedraagt dan de breedte van het hoofdgebouw;
 3. de hoogte van de afscheiding maximaal 1,20 meter boven de goothoogte van het bijgebouw bedraagt;
 4. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

9.2.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 15.3.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijking voor het overschrijden van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen

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

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

9.3.2 Afwijking voor het overschrijden van de maximale hoogte van erfafscheidingen

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

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

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Specifieke gebruiksregels van de gronden

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

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

9.4.2 Specifieke gebruiksregels van de opstallen

Onder strijdig gebruik wordt verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft, met uitzondering van gebruik dat op basis van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 9.5.3 is toegestaan;
- b. voor kamerverhuur behoudens wanneer middels een afwijking toestemming is verleend;
- c. voor ambachtelijke doeleinden behoudens wanneer middels een afwijking toestemming is verleend;
- d. industriële doeleinden;
- e. als beroepsmatige werk- en/of opslagruimte;
- f. voor bedrijfsdoeleinden,;
- g. voor detailhandel,;
- h. voor groothandel;
- i. voor dienstverlening;
- j. voor horeca;
- k. voor kantoren;
- l. voor recreatie;
- m. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- n. als seksinrichting of escortbedrijf;
- o. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

- a. de (bedrijfs)activiteiten zich beperken tot een oppervlakte van maximaal 50 m² onder de voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. de activiteiten uitsluitend door de bewoner uitgevoerd worden;
- c. de activiteiten qua aard en omvang passen in een woonomgeving waarbij de activiteiten geen ernstige of onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. de activiteiten niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- e. het aan huis gebonden bedrijven betreft zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels of het bedrijfsactiviteiten betreffen van categorie 1-bedrijven volgens de toegesneden Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 1 is opgenomen bij deze

regels, dan wel naar oordeel van Burgemeester en wethouders daarmee vergelijkbare activiteiten;

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

9.5.2 Afwijking voor kamerverhuur

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken voor kamerverhuur in een woning en/of aangebouwde bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond wordt dat kamerverhuur noodzakelijk is vanuit een behoefte van bedrijven uit de directe omgeving aan (tijdelijke) werknemers of voor de huisvesting van jongeren;
- b. deze huisvesting plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
- c. er minimaal 12 m² verblijfsgebied per persoon aanwezig is;
- d. het aantal personen dat een kamer huurt per woning inclusief aangebouwde bijgebouwen niet meer bedraagt dan 6;
- e. binnen een straal van 150 meter maximaal één locatie voor kamerverhuur is toegestaan;
- f. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- g. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

9.5.3 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.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

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.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Verbod

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

10.2.2 Uitzonderingen

1. Het onder 10.2.1 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 die tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht;
 - b. een bouwwerk dat geen bodemversturende activiteiten met zich meebrengt;
 - c. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 250 m² of dat minder diep reikt dan 0,4 m beneden maaiveld;
 - d. bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek, met een maximale bouwhoogte van 3 m;
 - e. gronden die reeds verstoord zijn op een diepte van meer dan 0,4 m beneden maaiveld;
 - f. gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen.
2. 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.

10.3 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.

10.4 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag is bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 10.2.1 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 (toevalls)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

10.5.1 Verbod

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

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe ook wordt gerekend het woelen, mengen, diepploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, het ophogen en het egaliseren van gronden;
- c. het graven, verbreden, verdiepen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het verlagen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
- f. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- 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.

10.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 10.5.1 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 10.5.1 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.

10.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 11.5.1 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 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.

10.6 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 11 Waarde - Archeologie 3

11.1 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.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Verbod

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

11.2.2 Uitzonderingen

1. Het onder 11.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:
 - a. vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en/of parkeergarages; of gebouwen tot maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
 - b. een bouwwerk dat geen bodemversturende activiteiten met zich meebrengt;
 - c. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 2500 m² of minder diep reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
 - d. bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
 - e. gronden die reeds verstoord zijn op een diepte van meer dan 0,4 meter beneden maaiveld;
 - f. gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen.
2. Burgemeester en wethouders zijn ingeval van verlening van een omgevingsvergunning bevoegd een daartoe aangewezen partij toestemming te verlenen om archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 11.2.1 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.

11.4 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.

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

11.5.1 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-, ruit- 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.

11.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld onder 11.5.1 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 11.5.1 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.

11.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 11.5.1 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 blijkt 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.

11.6 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.

Artikel 12 Waarde – Geen archeologische waarde

De voor 'Waarde – Geen archeologische waarde' 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.

Voor de gebieden met de aanduiding 'Waarde - geen archeologische waarde' gelden geen nadere regels ten behoeve van de bescherming van archeologische monumenten.

Artikel 13 Waarde – Bomen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Bomen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor monumentaal gewaardeerde en beschermwaardige boombeplanting, voor zover en zolang aanwezig.

13.2 Bouwregels

- a. Het is verboden binnen de als 'Waarde - Bomen' aangewezen gronden te bouwen.
- b. Dit verbod geldt niet indien een kapvergunning onherroepelijk rechtskracht heeft gekregen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het gestelde in artikel 13.2, indien wordt aangetoond dat door het bouwen en/of gebruik van de gronden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom niet worden aangetast.
- b. Ten behoeve van het verlenen van de ontheffing dient aan Burgemeester en wethouders een bomeneffectrapportage overlegd te worden, waaruit blijkt dat de bouw of werken en/of werkzaamheden geen onevenredige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van de boom.
- c. Burgemeester en wethouders zijn tevens bevoegd bij het toepassen van de ontheffing nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken de aard van de verhardingen.

13.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor: het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 1. het leggen van drainagebuizen;
 2. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 3. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
 4. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
 5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op ander wijze van indrijven van voorwerpen in de grond;
 6. bovengrondse activiteiten waarbij delen van de boom geraakt c.q. beschadigd kunnen raken.
- b. Het onder sub a. gestelde is niet van toepassing op:
 1. normale onderhouds- en beheerswerkzaamheden, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
 2. werken en/of werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht is, in uitvoering zijn mits het verrichten van deze handelingen niet de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van de boom tot gevolg (kunnen) hebben.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 14 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 15 Algemene bouwregels

15.1 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

15.1.1

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

15.1.2

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

15.1.3

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 15.1.1 en 15.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

15.2 Ondergronds bouwen

15.2.1

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

15.2.2

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder bouwwerken;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met een hellingbaan met een oppervlakte van maximaal 25 m²;
- c. in de voorgevelrooilijn en/of bij hoekpercelen tevens de zijdelingse perceelsgrens is ten hoogste één toegang van buitenaf toegestaan met een maximale breedte van 3,50 meter;
- d. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 - het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als opgenomen in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
 - het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 - de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
 - bij het berekenen van de blijkens de plankaart of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

15.2.3

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

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

15.3 Nadere eisen

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

15.4 Parkeren

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

15.5 Waterhuishouding

15.5.1

Bij nieuw- 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).

15.5.2

Als er maatregelen moeten worden getroffen om de ontwikkeling hydrologisch neutraal plaats te kunnen laten vinden, is initiatiefnemer of aanvrager verplicht om deze maatregelen te realiseren en in stand te houden.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Voorwaardelijke verplichting

- 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 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 overige zone - attentiegebied NNB

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

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

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

18.1 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.

18.2 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.

18.3 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.

18.4 Zendmasten

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

- a. het plaatsen van zendmasten is niet toegestaan op gronden gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden', 'Bos', 'Natuur', 'Landgoed';
- b. door de aanvrager wordt aangetoond dat de antenne-installatie op de gekozen locatie onmisbaar is voor de realisering van een adequaat netwerk;

- c. de mogelijkheid van site-sharing van de te plaatsen antenne-installaties dienen voldoende te worden gewaarborgd;
- d. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- g. de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- h. uit oogpunt van verkeersveiligheid bestaat geen bezwaar tegen de desbetreffende locatie;
- i. de mast dient rechtstreeks op een bestaande weg / bestaand pad aan te sluiten, tenzij zulks redelijkerwijs niet kan worden gevergd;
- j. de bebouwde oppervlakte van de bij de mast behorende apparatuur bedraagt maximaal 20 m²;
- k. de bouwhoogte van de bij de mast behorende apparatuurkast bedraagt maximaal 4 m.

18.5 Gelijkwaardige landschappelijke inpassing

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de in Artikel 16 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.

18.6 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 19 Algemene wijzigingsregels

19.1 Algemene regels tot wijziging

19.1.1 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.

19.1.2 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.

19.1.3 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 20 Overige regels

20.1 (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.

20.2 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'.

20.3 Voorrangsregeling

20.3.1 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.

20.3.2 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 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 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.

21.2 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.

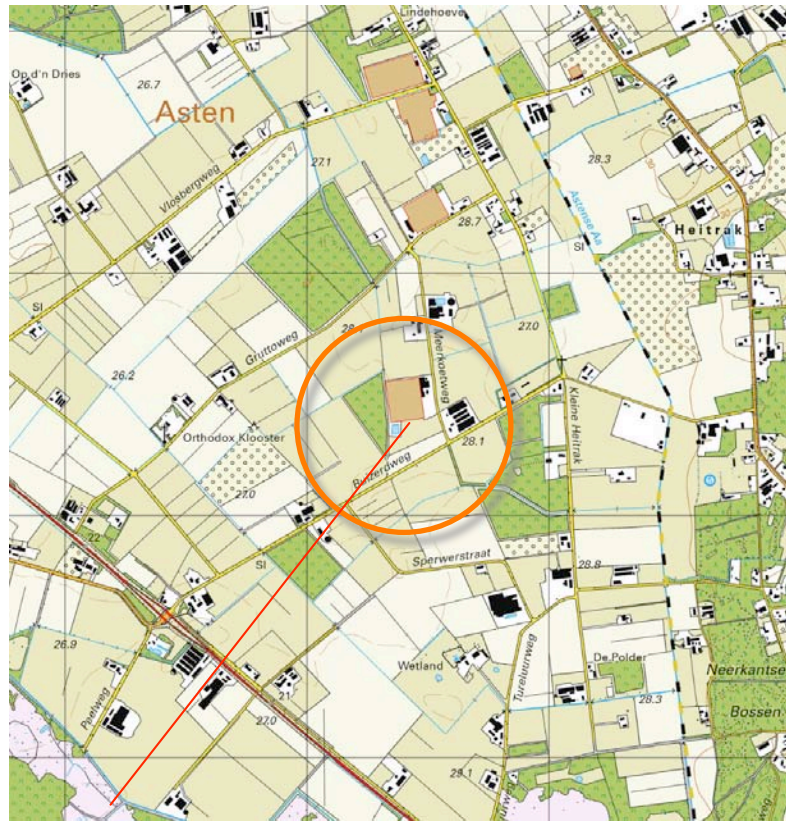
Artikel 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2019-2'.

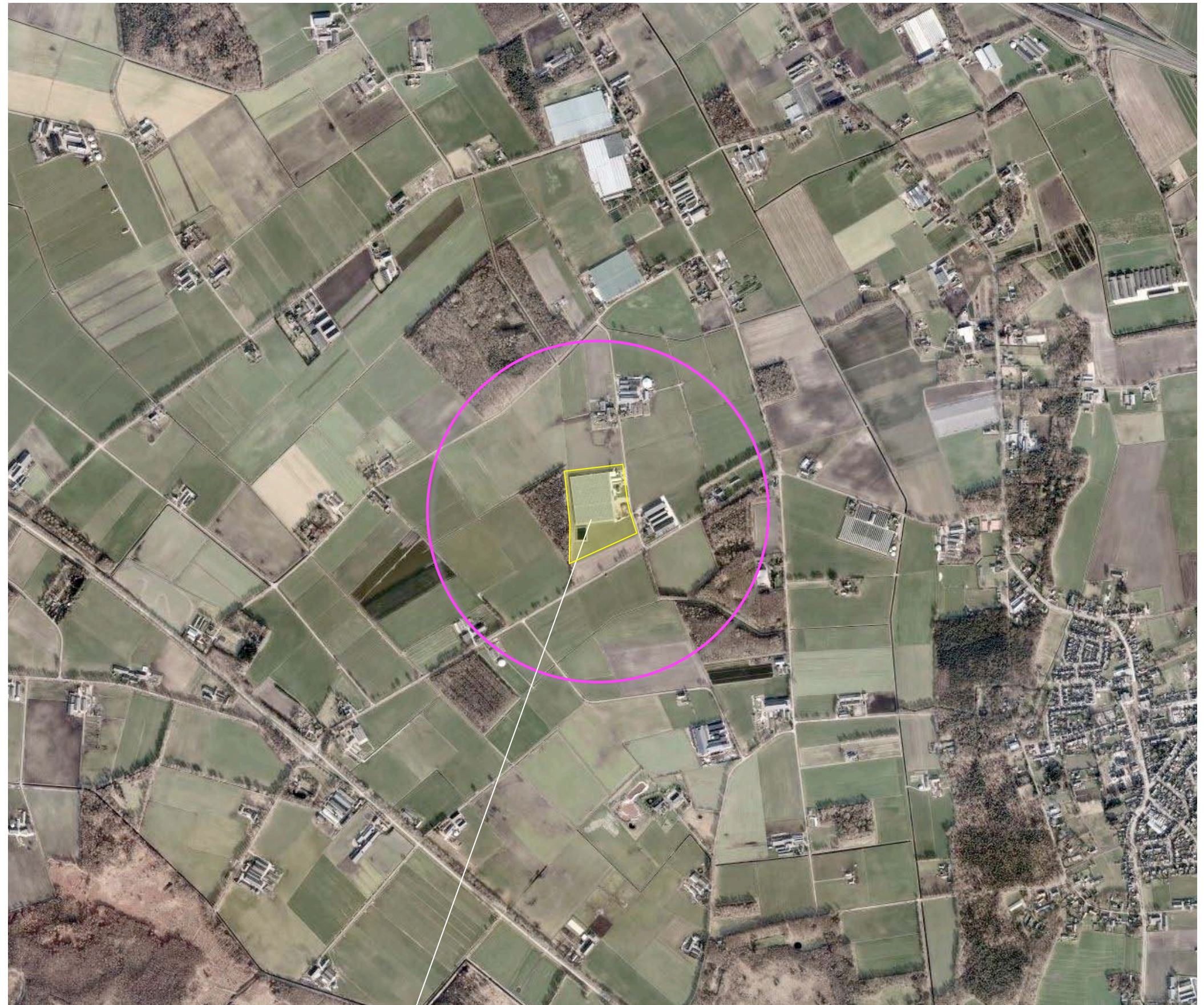
Bijlagen

LIGGING

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern Neerkant in de gemeente Asten. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1898

In 1898 werden het plangebied en zijn ruime context nog als moeras en heide gekarteerd. Aan de westkant van het plangebied bevond zich een laagte, ter hoogte van de zuidkant werd een kleine rug gekarteerd. Zie de uitsnede van de kartering uit 1898 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

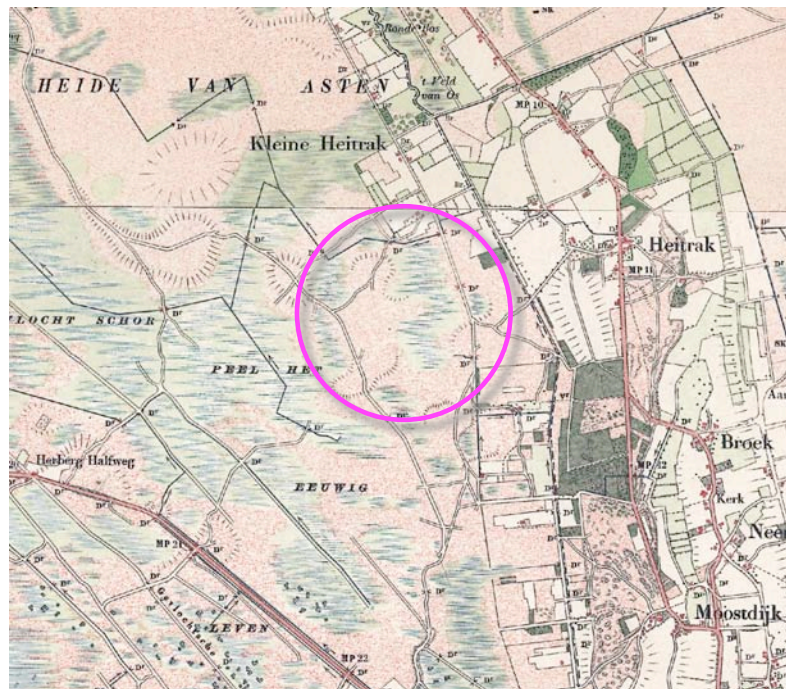
karacteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heide ontginning. Kenmerkend voor de inpassing van erven in deze context is het voorkomen van;

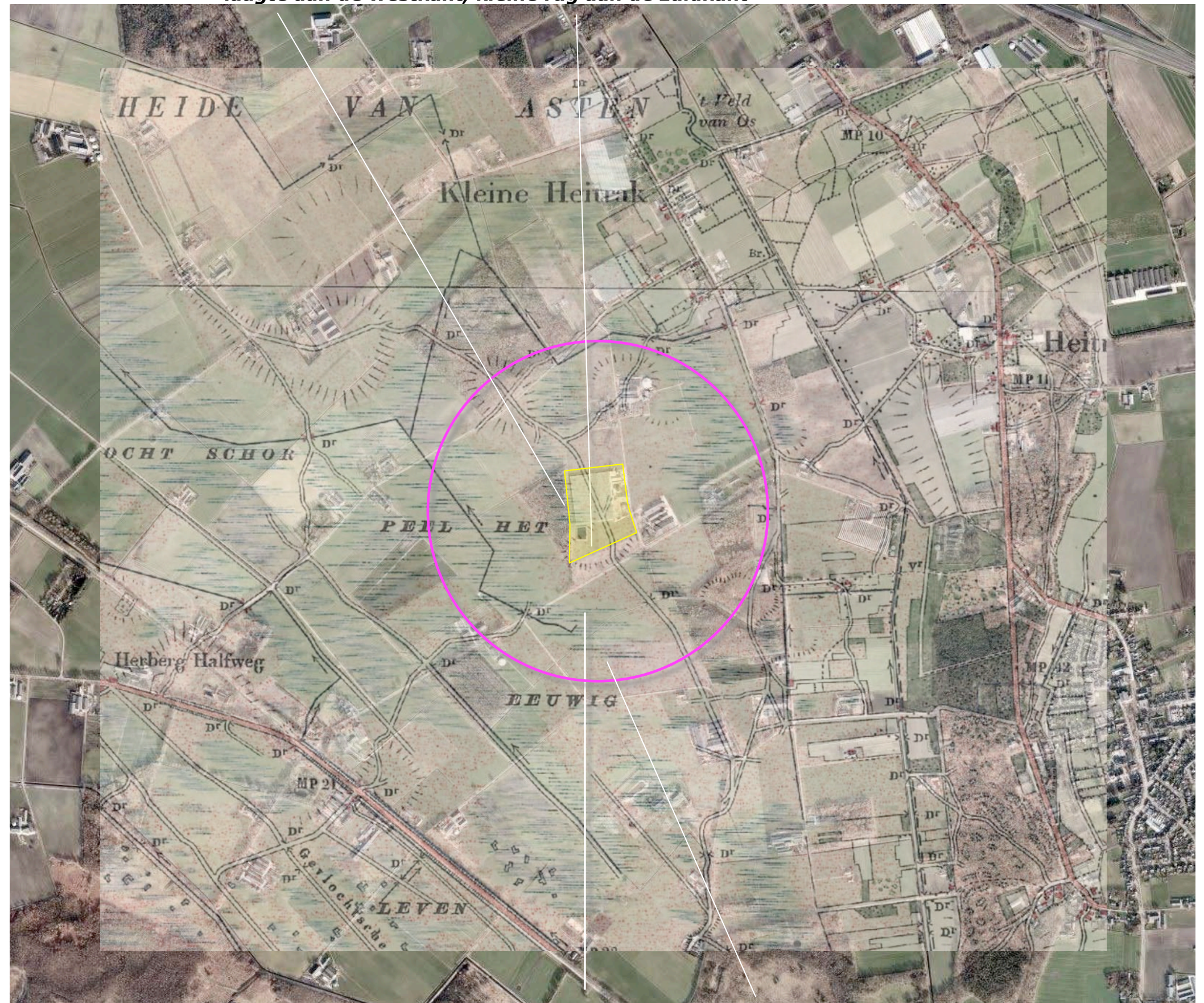
- a) bosjes, houtwallen of groensingels aan de veldzijdes,
- b) geschoren hagen, solitaire bomen (eik, es, beuk of linde) of fruit- en notenbomen nabij de bebouwingen.

Zie de uitsnede van de top kaart uit 1898 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

laagte aan de westkant, kleine rug aan de zuidkant



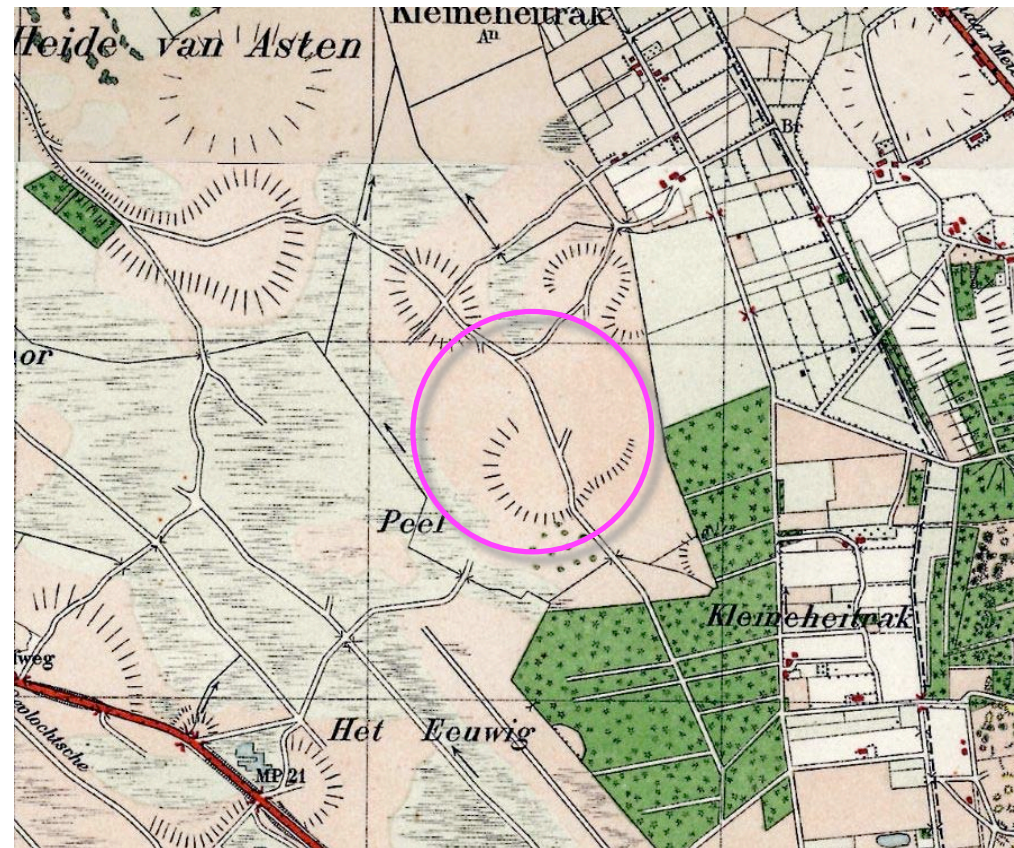
topografische kaart 1898



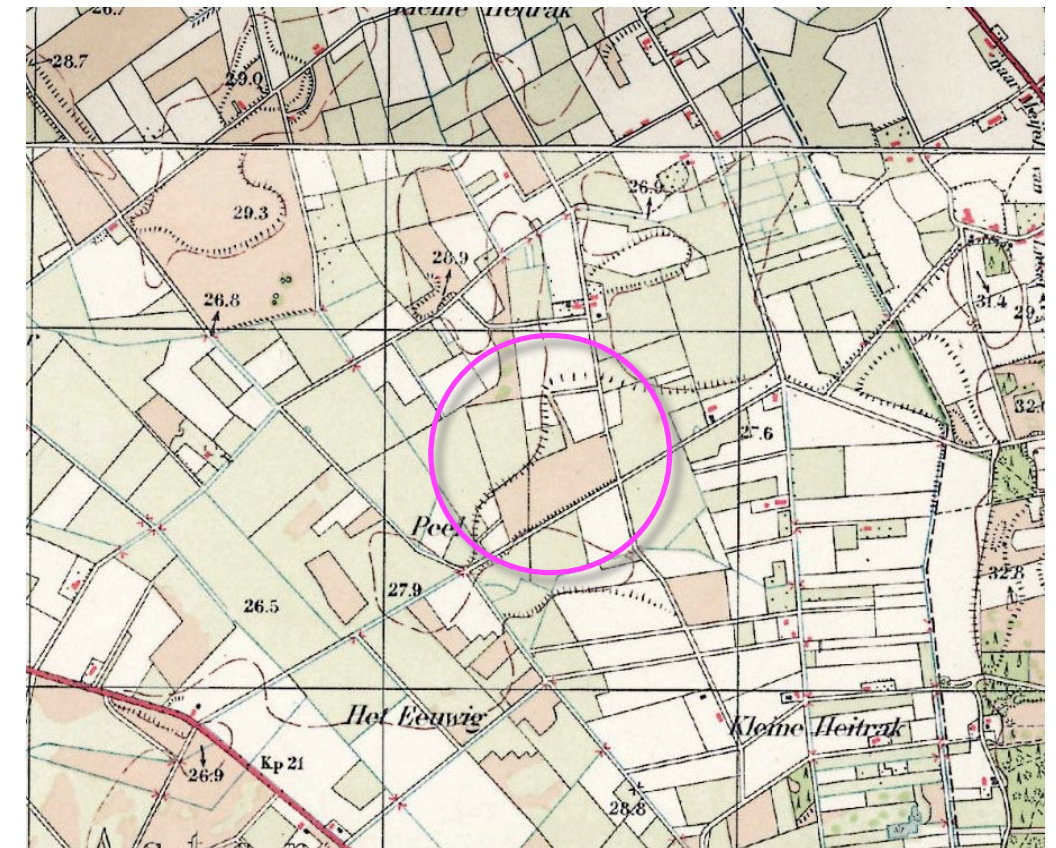
in 1898 werden het plangebied en de context als moeras en heide gekarteerd

HISTORISCHE SCHETS - DEEL 1

In de eerste decennia van de 20ste eeuw veranderde aanvankelijk weinig. In de periode rond de tweede wereldoorlog werden het plangebied en de omliggende percelen grotendeels ontgonnen. In 1936 werd de noordkant van het plangebied als akkerland en grasland, de zuidkant als heide gekarteerd. In de context werden nog diverse percelen als enclave van heide gekarteerd. Zie de karteringen uit 1929 en 1936 rechtsboven. In 1955 was het plangebied grotendeels als akkerland in gebruik. Ter hoogte van het plangebied en op aangrenzend percelen werd een steilrand of klein hoogteverschil gekarteerd. In de zestiger jaren werden bebouwing aan de oostkant van het plangebied gerealiseerd; in 1967 werd voor het eerst bebouwing ter hoogte van het plangebied gekarteerd. De arcering duidt op de aanwezigheid van een tuinbouwkas, de gesloten bebouwing ten noorden hiervan betreft waarschijnlijk een woning en een loods. Zie de karteringen uit 1955 en 1967 rechtsonder.



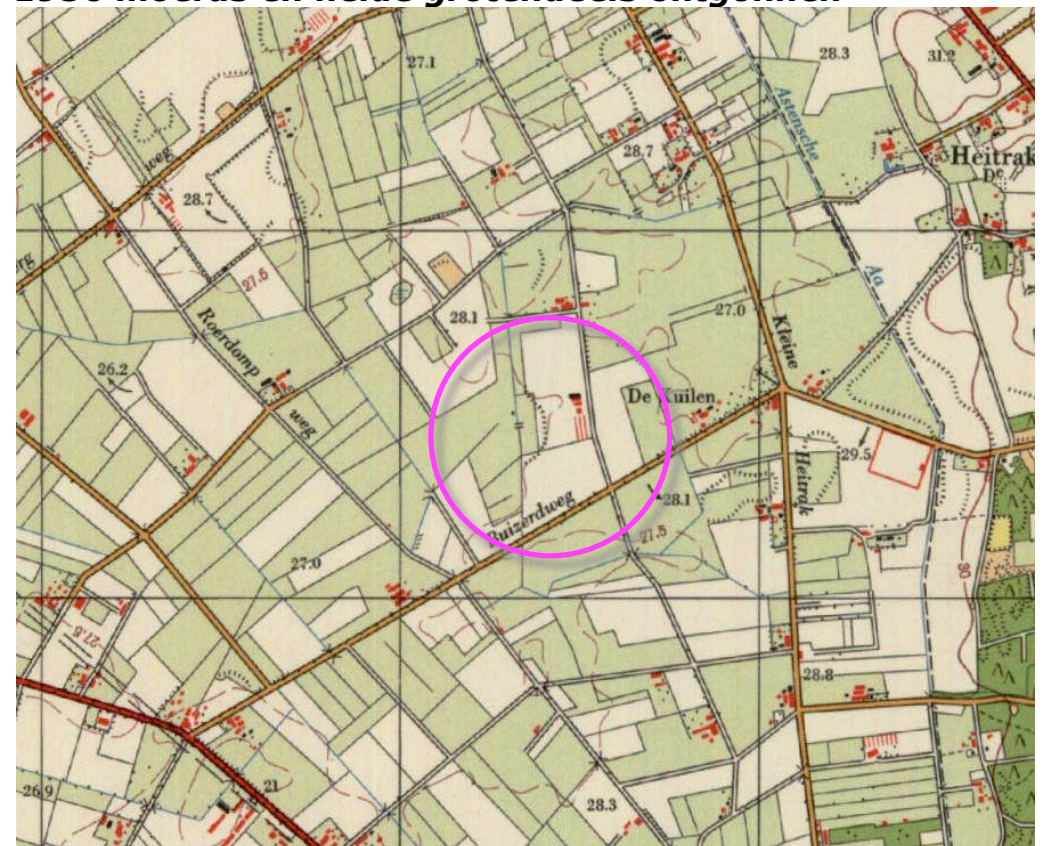
1929 weinig verandering



1936 moeras en heide grotendeels ontgonnen



1955 plangebied grotendeels akkerland

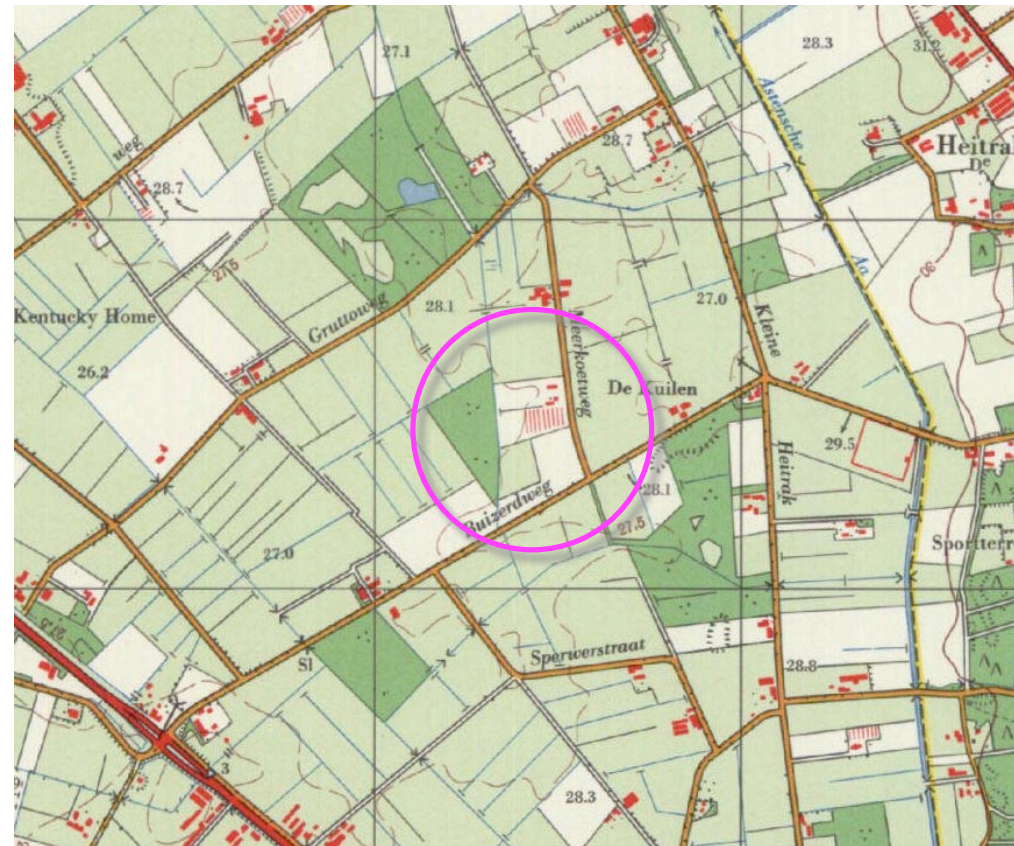


1967 eerste bebouwing plangebied

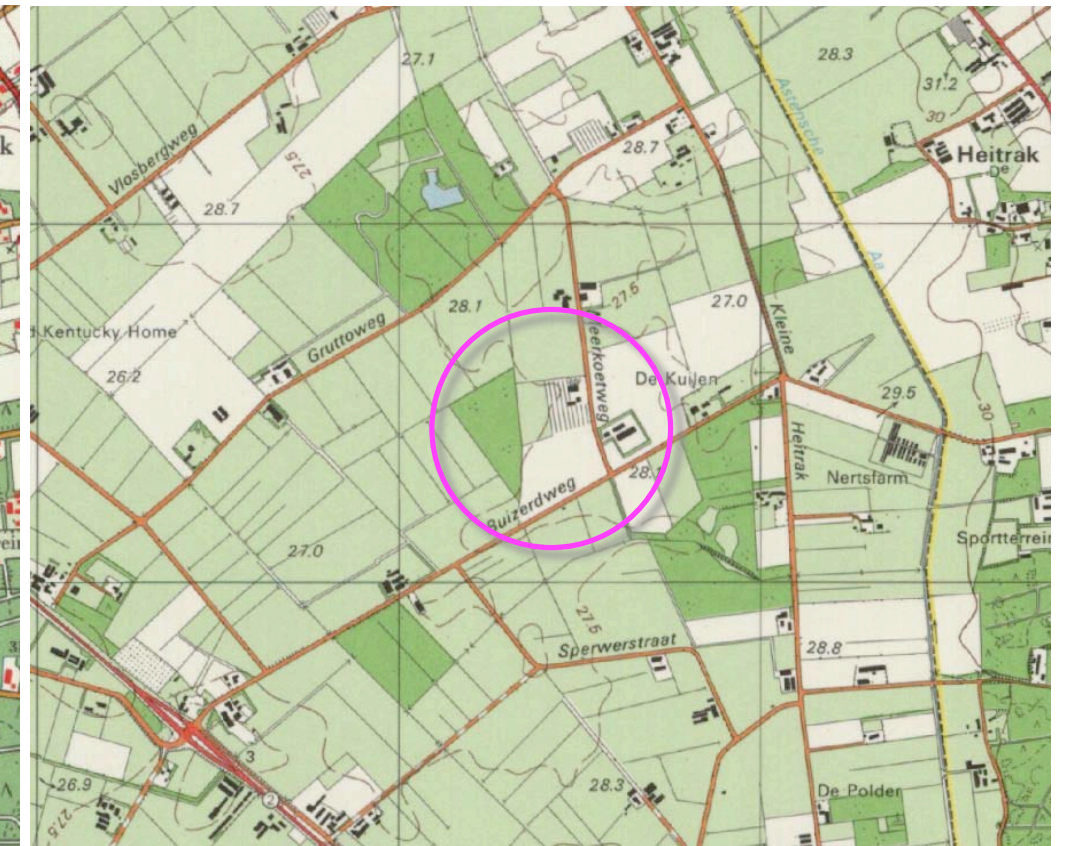
HISTORISCHE SCHETS - DEEL 2

In de navolgende decennia word de kas eerst in zuidwestelijke richting en vervolgens in noordwestelijke richting uitgebreid. In de jaren zeventig worden diverse - laaggelegen - percelen met grasland in de context bebost; het driehoekig perceel ten westen van het plangebied wordt sinds 1978 als bos gekarteerd; zie de karteringen uit 1978 en 1987 rechtsboven.

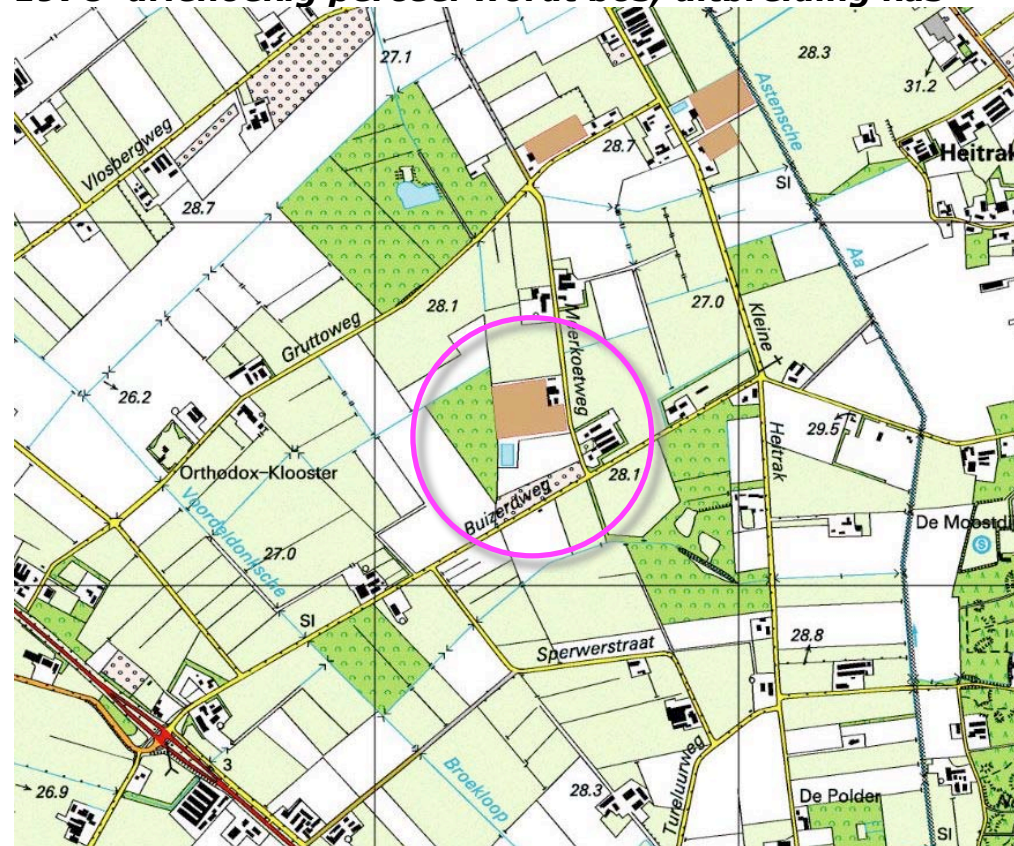
In 1998 wordt het noordelijk deel van het plangebied in zijn geheel als tuinbouwkas gekarteerd. Aan de zuidkant van de kas is tegen het einde van de 20ste eeuw een bassin gerealiseerd. In de eerste decennia van de 21ste eeuw wordt de kas in zuidelijke richting uitgebreid. Aan de oostkant van het plangebied worden gebouwen en verhardingen voor de verwerking, aan- en afvoer van producten gerealiseerd. Zie de karteringen uit 2009 en 2018 rechtsonder.



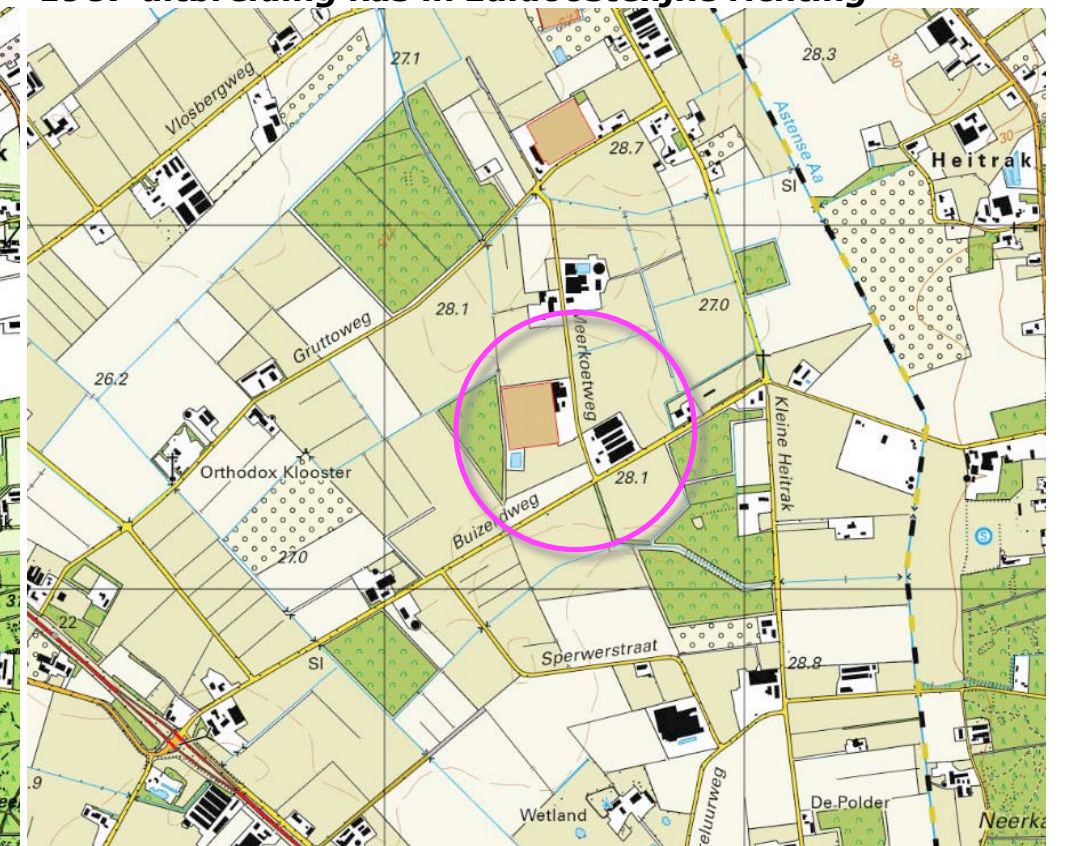
1978 driehoekig perceel wordt bos, uitbreiding kas



1987 uitbreiding kas in zuidoostelijke richting



1998 kas en bassin



2018 verwerking, aan- en afvoer aan de oostkant

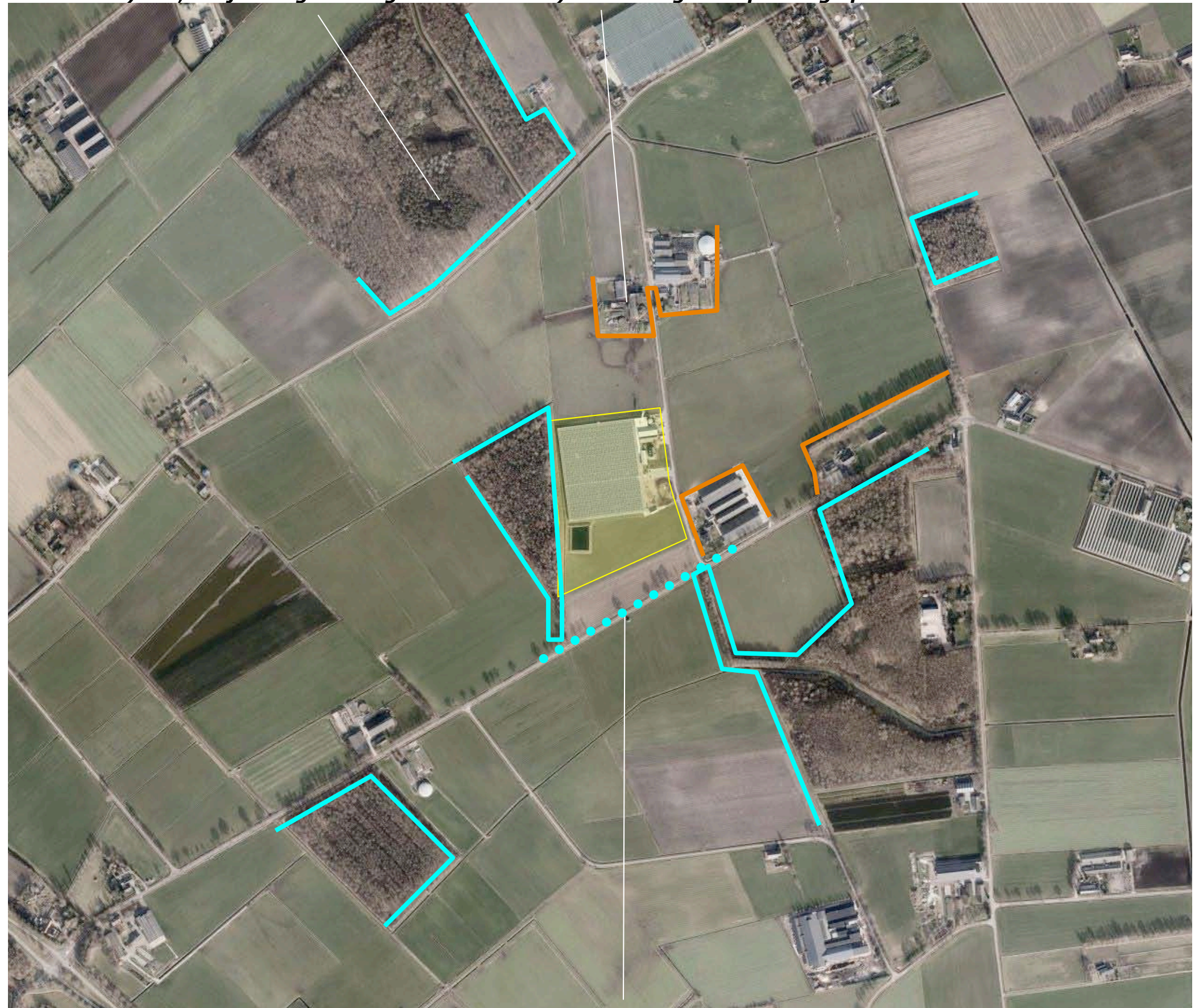
RUIMTELIJK KADER 2018

Anno 2018 wordt het ruimtelijk kader gevormd door de navolgende elementen;

- a) op omliggende percelen aangetroffen bossen, bosjes en groensingels,
 - b) de bebouwing en beplanting op de ten noordwesten en zuidoosten van het plangebied gelegen buurerven,
 - c) de bomenrij langs de Buizerdweg.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bos, bosjes en groensingels

b) bebouwing en beplanting op buurerven



c) bomenrij langs de Buizerdweg

RUIMTELIJKE BELEVING

Het plangebied is gelegen in een landschap waarvan het ruimtelijk beeld getekend wordt door het voorkomen van bossen en bosjes; kenmerkend voor de beleving van de context is een afwisseling van diepe doorzichten en door bos gevormde coulissen. Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken tussen de beleving over grotere afstand en uit de nabijheid.

1) Grotere afstand:

Het plangebied kan over grotere afstand worden waargenomen in doorkijken vanaf;

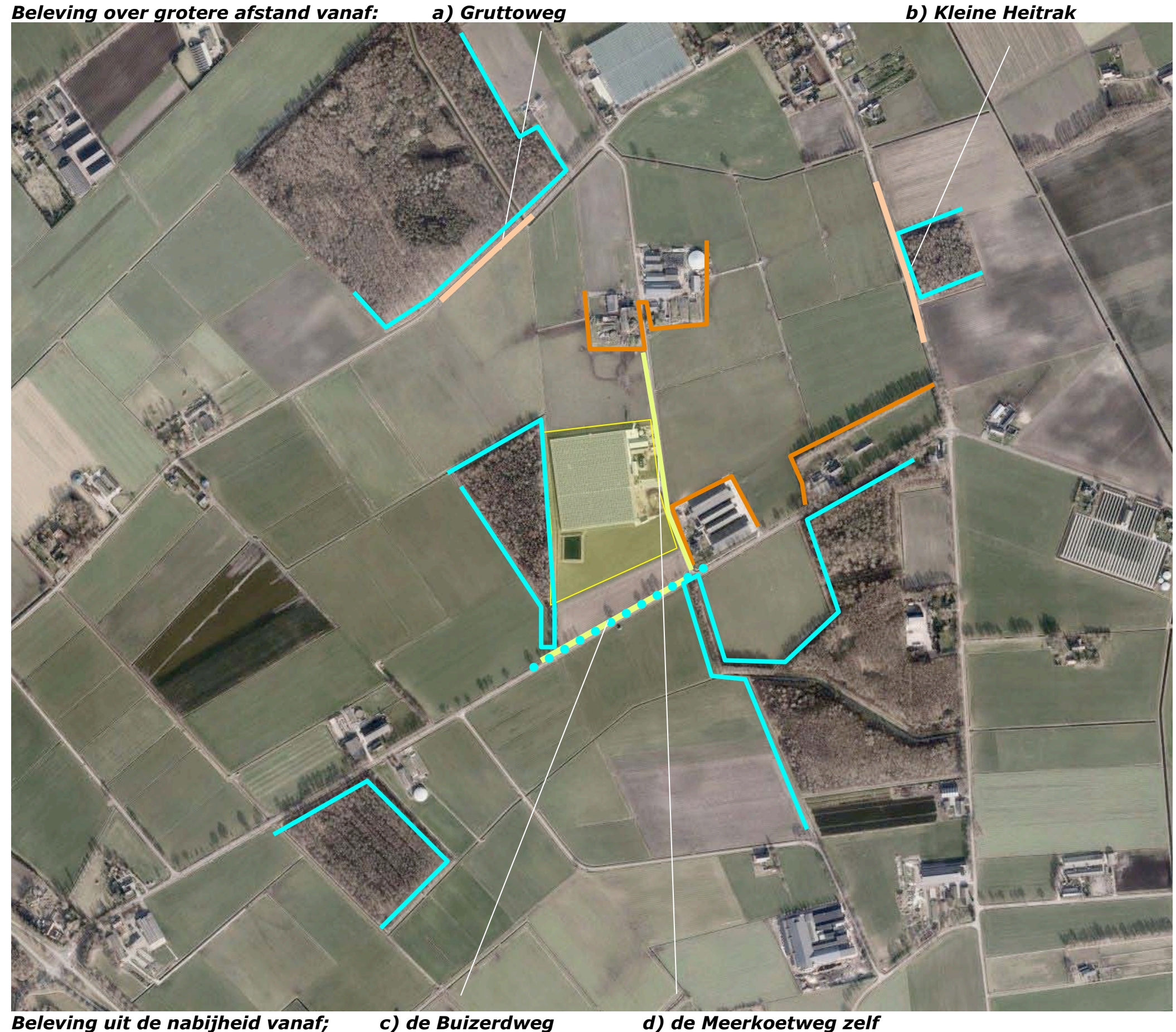
- a) de ten noordwesten van het plangebied gelegen Gruttoweg,
- b) delen van de ten noordoosten gelegen weg 'Kleine Heittrak',

2) Kleinere afstand:

Het plangebied wordt uit de nabijheid waargenomen en beleefd vanaf:

- c) de ten zuiden gelegen Buizerdweg.
- d) de Meerkoetweg zelf.

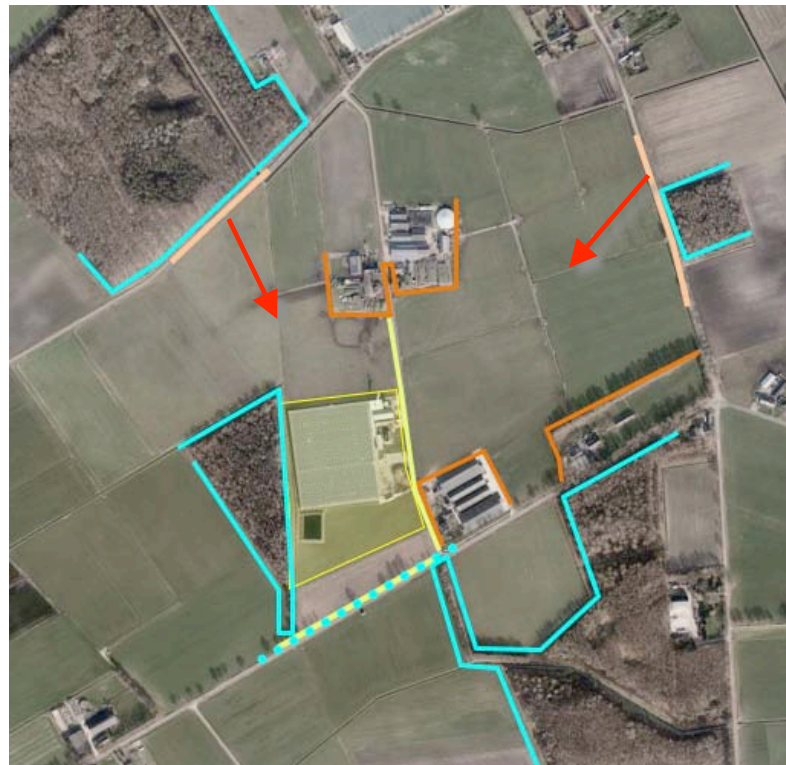
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina's.



3D-BEELDEN - VAN VERAFF

1) Vanaf de Kleine Heitrak, te noordoosten van het plangebied toont zich de oostkant over grotere afstand aan het verkeer; het bos ten westen en zuidoosten van het plangebied vormt een passend kader en decor.

2) Vanaf de Gruttoweg ten noordwesten van het plangebied is een doorkijk op de noordkant van het plangebied mogelijk; de ten westen en zuiden van het plangebied gelegen bosjes vormen een kader.



standplaats fotograaf



1) vanaf de Kleine Heitrak toont zicht de oostkant; bosjes vormen een kader en decor



2) vanaf de Gruttoweg toont zich de noordkant; bosjes vormen een kader

3D-BEELDEN - NABIJ

1) Vanaf de Buizerdweg komend uit het westen, toont zich na de passage van het bosje en de groensingel de zuidkant open aan het verkeer; de kassen zijn prominent aanwezig in de beeldvorming.

2) Vanaf de Buizerdweg komend uit het oosten toont zich na de passage van het ten zuidoosten gelegen buurerf, ter hoogte van de aantakking van de Meerkoetweg de zuidkant en een deel van de oostkant aan het verkeer; de kassen tonen zich in relatie tot het groene decor en de bomen langs de Buizerdweg.

3) Vanaf Meerkoetweg komend uit het noorden toont zich na de passage van de ten noorden gelegen buurerven, de noordkant van het plangebied aan het verkeer; kassen en bebouwingen bepalen het beeld.



standplaats fotograaf



1) vanaf de Buizerdweg komend uit het westen; de kas is prominent aanwezig, tekent het beeld



2) vanaf de Buizerdweg, komend uit het oosten; plangebied toont zich in in relatie tot een groen decor en bomen



3) vanaf Meerkoetweg, komend uit het noorden; kassen en bebouwingen bepalen het beeld

3D-BEELDEN - TER HOOGTE VAN

- 1) Vanaf de Meerkoetweg toont zich de oostkant van het plangebied; komend uit het noorden wordt het beeld bepaald door verhardingen en leibomen.
- 2) Ter hoogte van de bedrijfswoning wordt het beeld bepaald door gazon, geschoren hagen en een bomenrij.

conclusie

De westkant van het plangebied wordt afgeschermd door het ten westen gelegen bos. De noordkant en de oostkant tonen zich in doorkijken over grotere afstand. Bossen vormen dan een kader en decor, verankeren het plangebied in het landschap. De zuidkant van het plangebied wordt gedurende langere tijd over enige afstand waargenomen van de ten zuiden gelegen Buizerdweg; de kassen zijn beeldbepalend present. Vanaf de Meerkoetweg toont zich de oostkant van het plangebied. Bebouwing, verharding en gecultiveerde groenelementen als geschoren hagen en leibomen bepalen het beeld.



1) vanaf de Meerkoetweg, komend uit het noorden; bebouwing, verharding en leibomen bepalen het beeld



standplaats fotograaf



2) ter hoogte van het plangebied wordt het beeld bepaald door gazon, geschoren hagen en bomen

KADASTRAAL – 1:2000

Het plangebied omvat perceel 295, 296, 371, 455, 456 gelegen in de sectie R van de kadastrale gemeente Asten. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

UITGANGSSITUATIE - BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat begin 2019 uit de navolgende elementen;

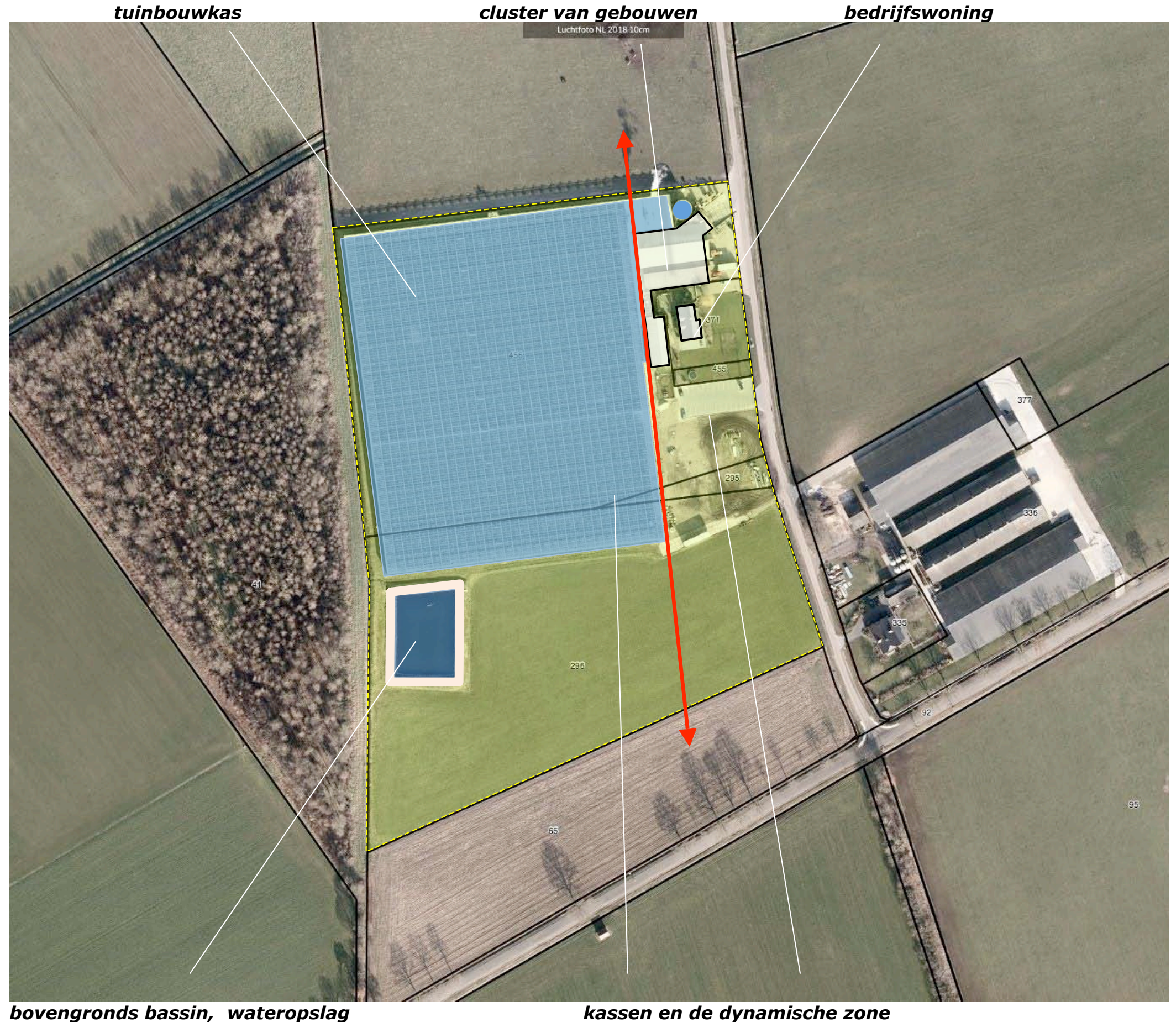
- een tuinbouwkas,
- een cluster van gebouwen, met ruimtes voor voor de verwerking, aanvoer en afvoer van materialen en producten, opslag, kantoor en kantine, de bedrijfswoning,
- een bovengronds bassin voor de opslag van water.

Kassen en een dynamische zone

Het plangebied is helder, efficiënt en compact georganiseerd. De westkant wordt benut voor de teelt en is overdekt met glas. Aan de oostkant zijn de gebouwen en bouwkundige onderdelen ondergebracht die met aan- en afvoer van materialen en producten, aankomst en vertrek van bezoekers en personeel te maken hebben. Dit gebied is te kenmerken als de dynamische zone. Zie de vogelvlucht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.

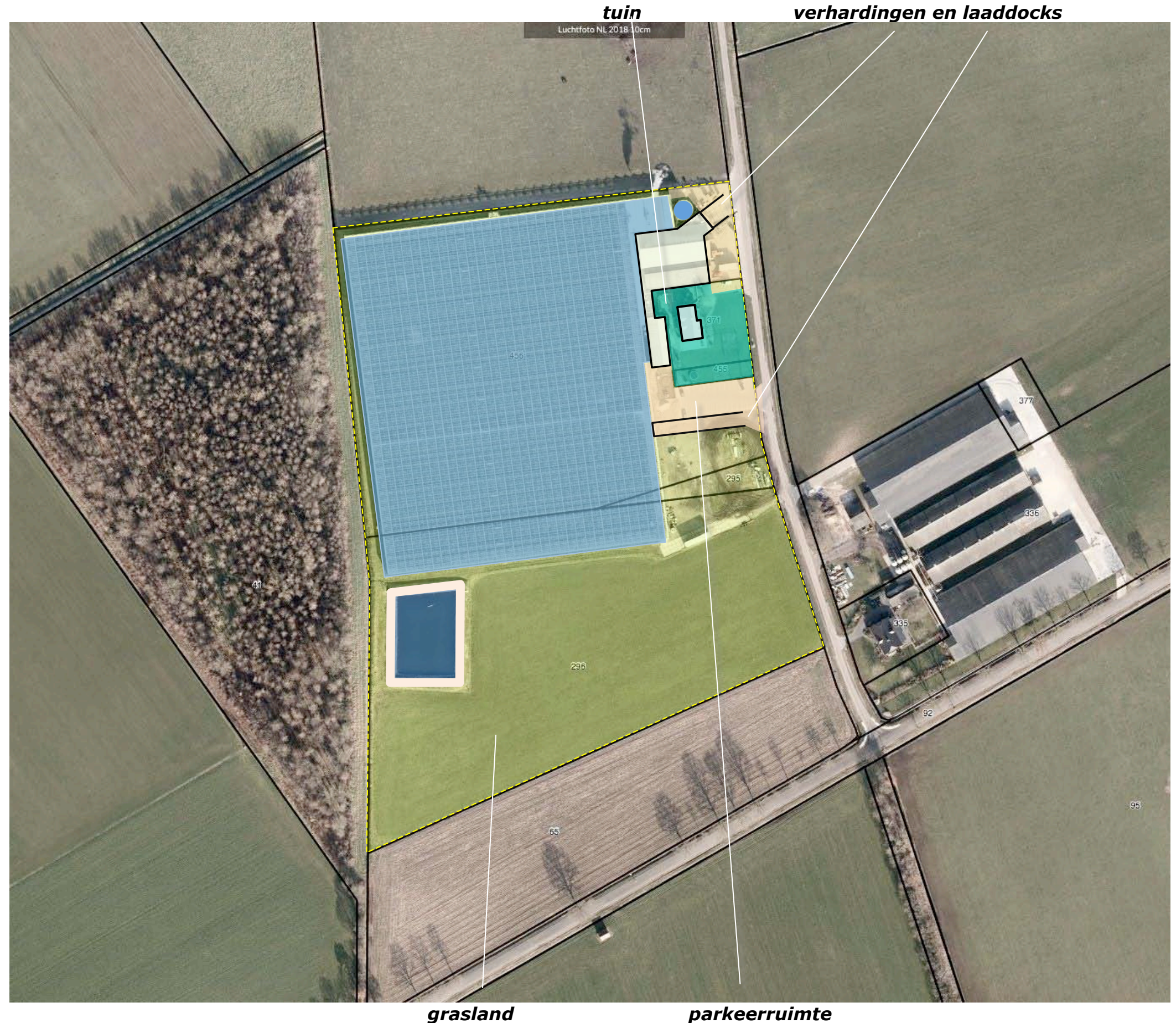


overzicht bebouwing 2018



ZONERING & ONTSLUITING

De ruimte rond de woning is in gebruik als tuin. De woning wordt ontsloten via een separate inrit aan de noordkant van de woning. Het gebied tussen de bedrijfsgebouwen en de openbare weg ten noorden en ten zuiden van de woning is verhard. Ten zuiden en ten noorden van de woning en de tuin bevinden zich aandockplaatsen voor vrachtverkeer. Tussen het laaddock aan de zuidkant en de tuin is een parkeerplaats voor medewerkers en bezoekers gesitueerd. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



AANWEZIGE BEPLANTING

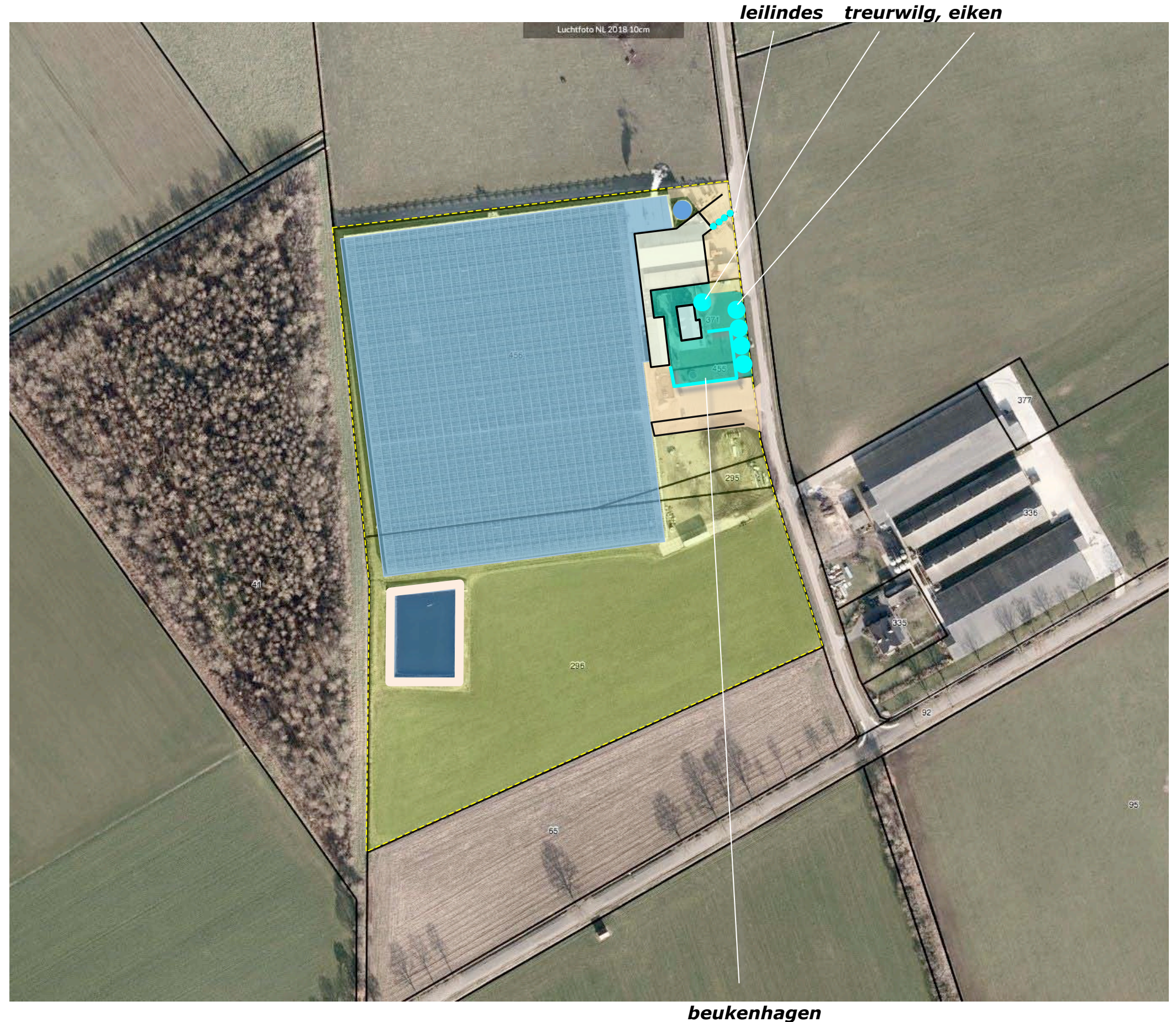
De januari 2019 aangetroffen beplanting in het plangebied bestaat uit;

- 1) een viertal leilindes langs het laaddok,
- 2) siergroen en een treurwilg nabij de woning,
- 3) een rij beuken aan de oostkant van de tuin,
- 4) beukenhagen rond de tuin.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

waardering en conditie

Genoemde elementen zijn te rangschikken als landschappelijk sortiment en van betekenis voor de inpassing van het plangebied. De beplanting verkeert in goede conditie en wordt goed onderhouden.



ONTWIKKELING

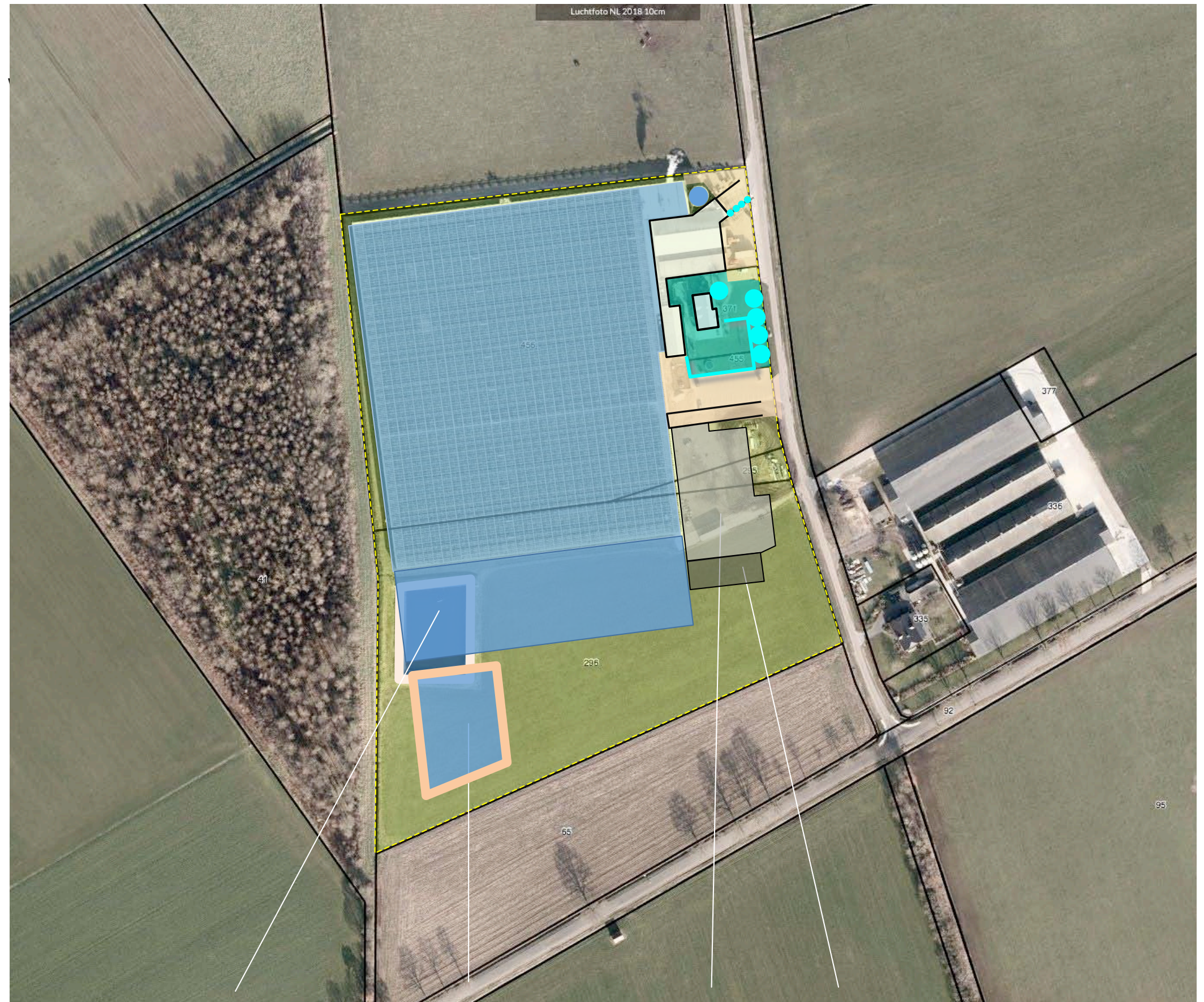
- De ontwikkeling omvat het navolgende;
- 1) een uitbreiding van de kas aan de zuidkant; het bassin zal daartoe in zuidelijke richting
 - 2) de realisatie van een reeds vergunde loods aan de oostkant van de kassen en een uitbreiding hiervan aan de zuidkant van de te bouwen loods.

contouren bouwkvavel

De contouren van het bouwvlak zullen in het kader hiervan worden herzien. Zie de uitsnede van het door Geling Advies opgestelde overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



uitsnede overzicht Geling Advies



uitbreiden kas en opschuiven bassin

realiseren en uitbreiden reeds vergunde loods

HERINRICHTING TERREIN

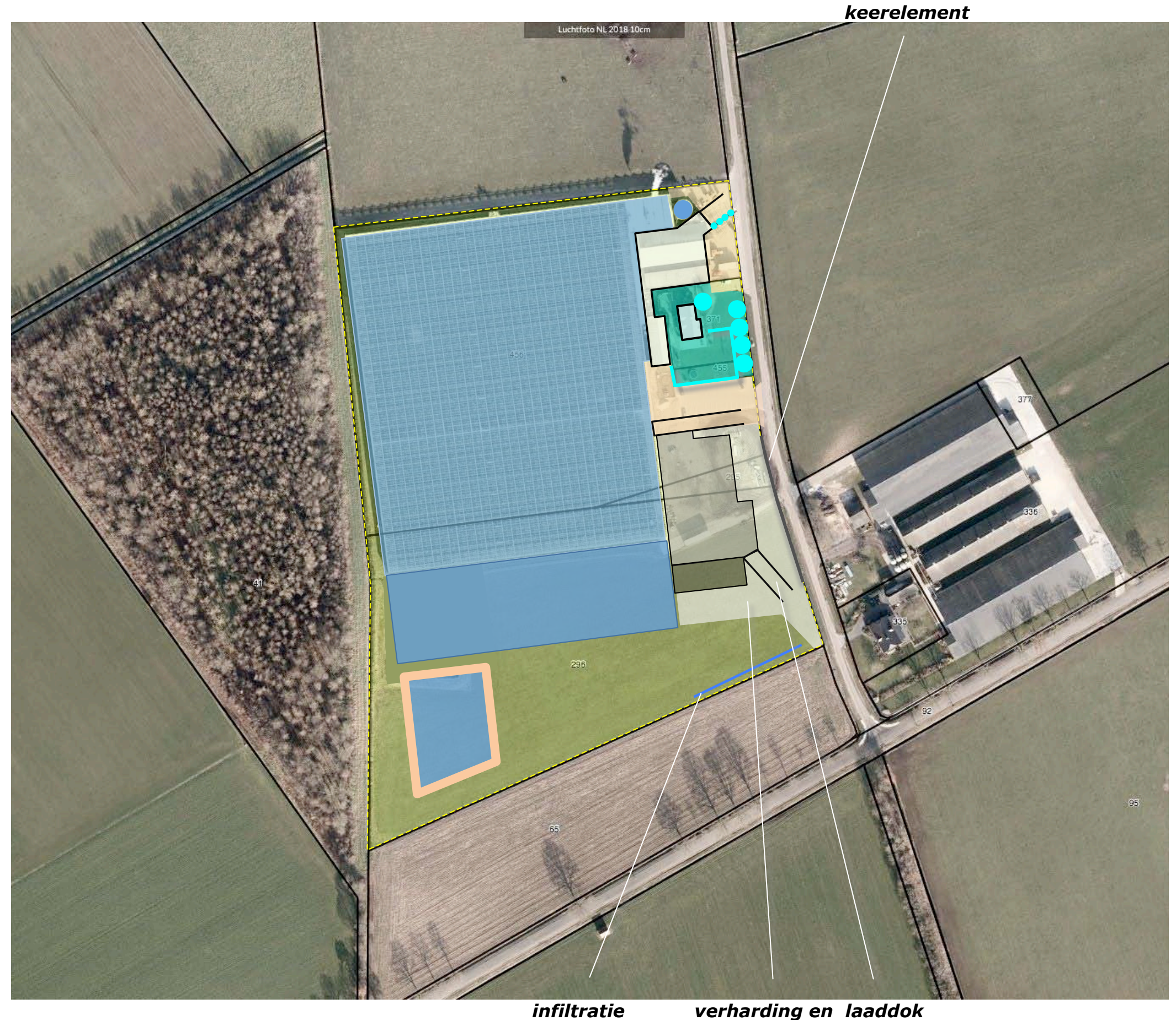
Onderdeel van het bouwplan van de reeds vergunde loods is de realisatie van een laaddock met bijbehorende inrit ten zuidoosten van deze loods. De ruimte ten oosten en zuiden van de te bouwen loods zal grotendeels worden verhard.

verlaagd

Het maaiveld van dit gebied sluit aan bij de aanwezige kassen. De weg ligt beduidend hoger. Het hoogteverschil tussen de wegberm en de verharding in het plangebied zal worden opgevangen met een keerelement.

infiltratie

Het overtollig hemelwater kan worden opgevangen en infiltreren in een infiltratiegreppel aan de zuidoostkant van het plangebied.



CONCLUSIES - CONCEPT INPASSING

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

- De landschappelijke context is te kenschetsen als een jongere heide ontginning. Kenmerkend voor de inpassing is het voorkomen van;

- a) bosjes, houtwallen of groensingels aan de veldzijdes,
- b) geschoren hagen, solitaire fruit- en notenbomen nabij de bebouwingen.

- Het plangebied is gelegen in een landschap waarvan het ruimtelijk beeld wordt getekend door bossen en bosjes; kenmerkend voor de beleving van de context is een afwisseling van doorzichten en door bos en groensingels gevormde coulissen.

De westkant van het plangebied wordt afgeschermd door het ten westen gelegen bos. De noordkant en de oostkant tonen zich in doorkijken over grotere afstand. De zuidkant van het plangebied wordt gedurende langere tijd over enige afstand waargenomen van de ten zuiden gelegen Buizerdweg; de kassen zijn beeldbepalend present. Vanaf de Meerkoetweg toont zich de oostkant van het plangebied.

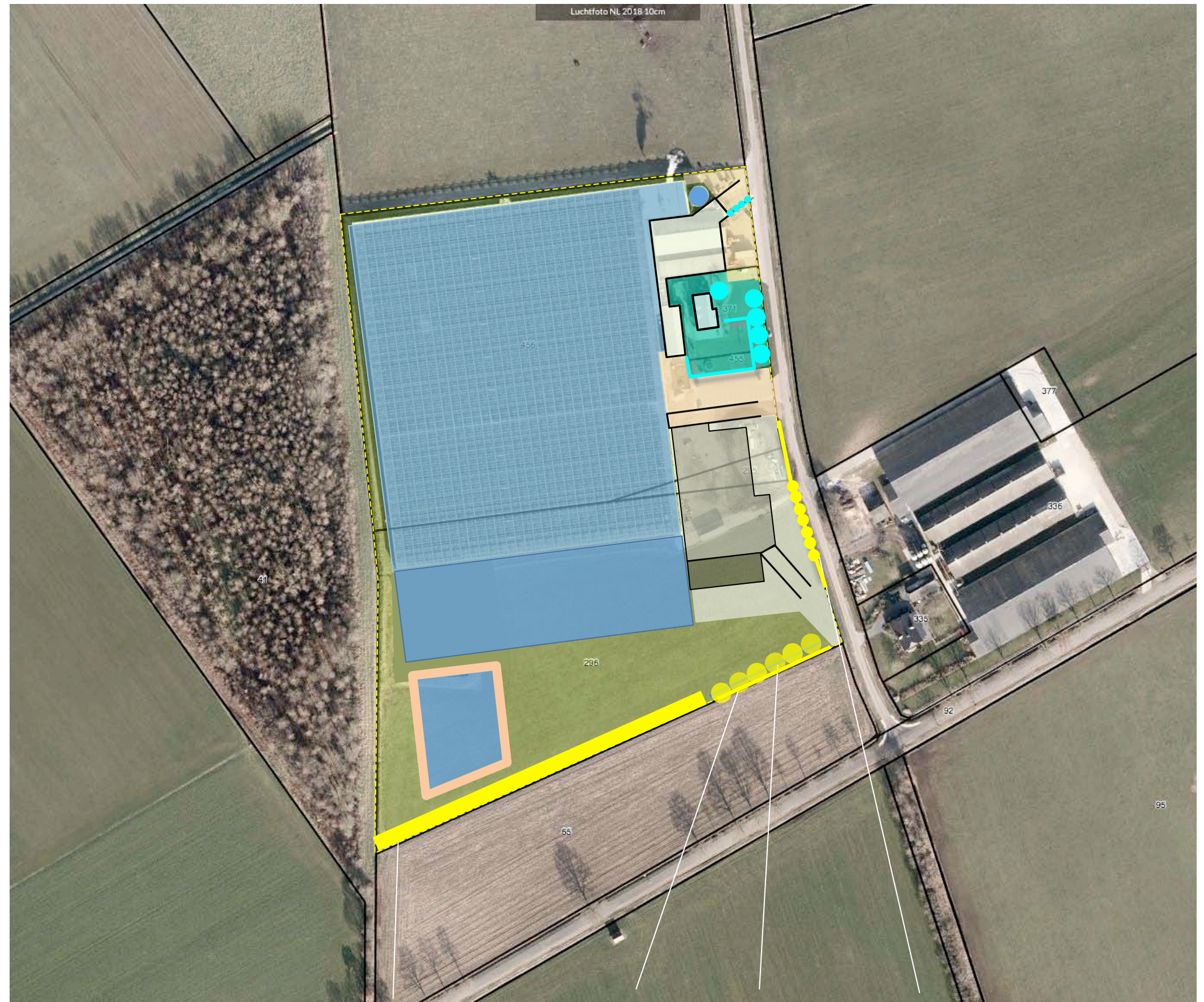
- Het plangebied is helder, efficiënt en compact georganiseerd. De westkant wordt benut voor de teelt en is overdekt met glas. Het gebied aan de oostkant is te kenmerken als de dynamische zone.

- De aanwezige beplanting in de dynamische zone gesitueerd en bestaat uit gecultiveerde elementen; Leilindes, beukenhagenhagen, een solitaire boom en een bomenrij.

Concept

Het plangebied wordt primair in het landschap verankerd door het bos op het ten westen gelegen perceel. Op grond van het voorafgaande en het bovenstaande wordt voorgesteld:

- a) de inpassing van de uitbreiding van de kassen aan de zuidkant in te passen door de aanleg van een groensingel,
- b) de uitbreiding van de dynamische zone in te passen met geschoren hagen, leibomen en bomen.



a) groensingel ter hoogte van de kassen

b) beukenhagen, bomen en leibomen bij de dynamische zone

BEPLANTINGSPLAN

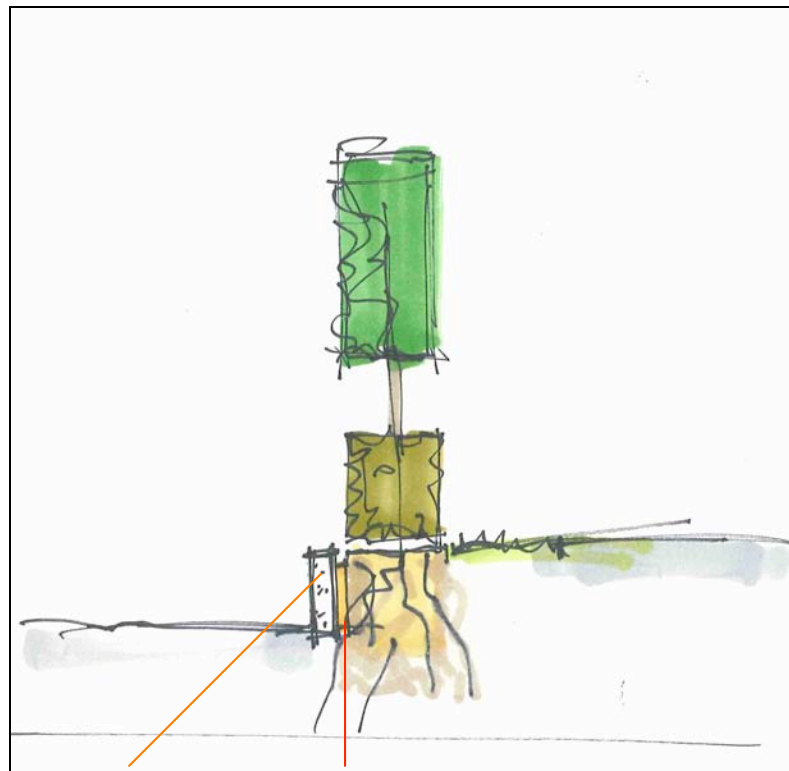
Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van navolgende elementen:

- H1 beukenhagen,
- B1 leilindes,
- S1 een groensingel,
- H2 beukenhagen,
- B2 haagbeuken.

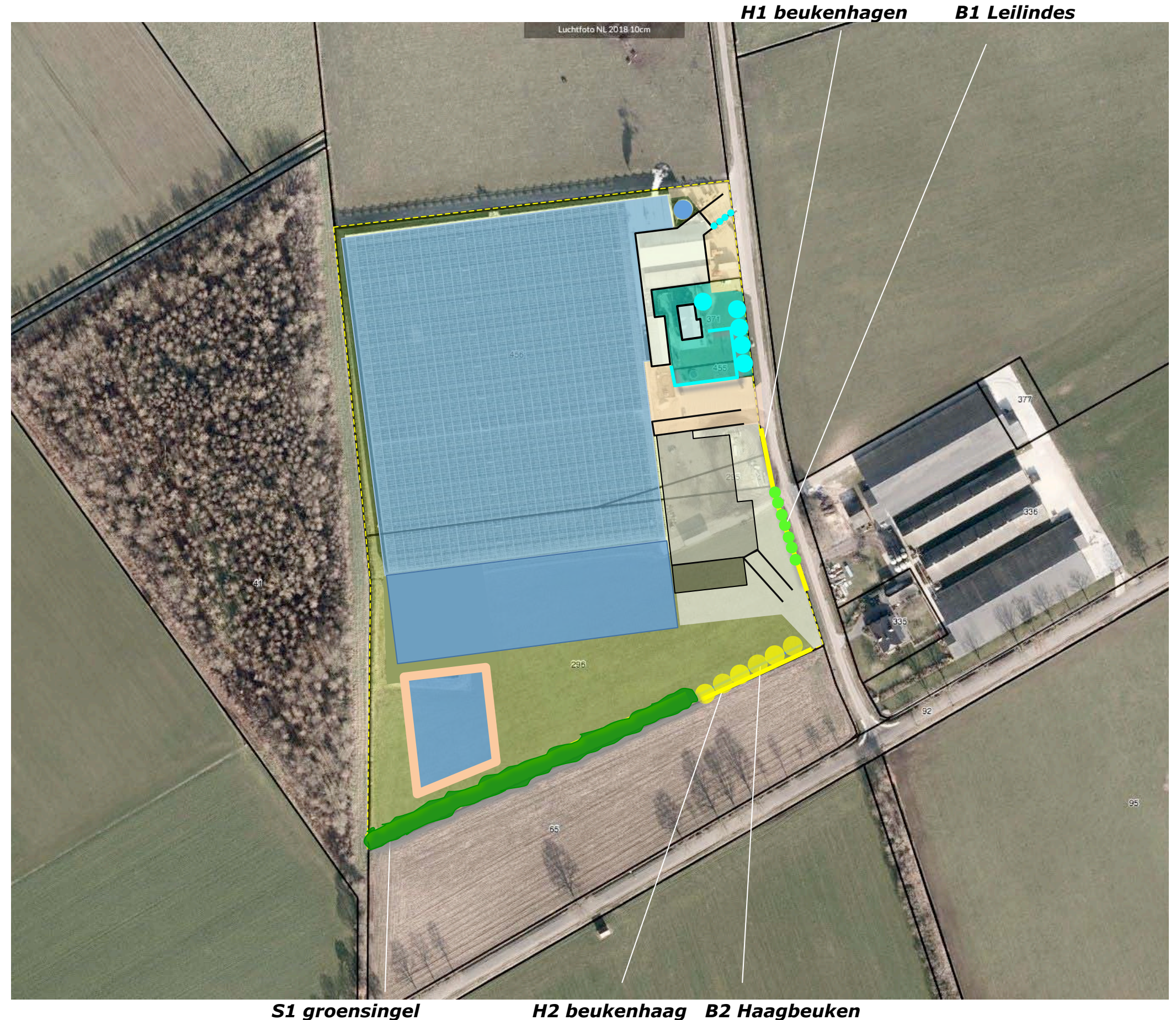
Zie de plantlijst op de volgende pagina.

niveau en isolatie

De leilindes en de beukenhaag zijn ten oosten van de grondkering (die het hoogteverschil tussen de verharding in het plangebied en de openbare weg overbruggt) aan te planten. De wortelruimte van de bomen en de haag is tegen te sterke opwarming te beschermen door thermische isolatie aan te brengen. Zie de principeddoorsnede hieronder.



grondkering en isolatie



PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn aangegeven in de lijst rechts.

Richtlijnen aanleg en beheer

- H1/2 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 80/100 cm en in stand te houden op een hoogte van 100-110 cm.
- B1 De leilindes zijn aan te planten in een stamomvang van minimaal 14/16 cm. De bomen zijn jaarlijks in vorm te snoeien.
- B2 De haagbeuken zijn aan te planten in de omvang 16/18. De bomen mogen zich vrij ontwikkelen.
- S1 De groensingel is te realiseren middels de aanplant van 3 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm, in een kruiselings plantverband van 150x150 cm.

Omvang bij aanplant		80/100	14/16	60/80	80/100	16/18
Code		H1	B1	S1	H2	B2
Plantverband		4 p/m	nvt	150x150	4 p/m	nvt
Omvang element		80 m	7 st	850 m2	60 m	6 st
Acer campestre	veldesdoorn					
Acer pseudoplatanus	esdoorn					
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					
Alnus glutinosa	zwarte els					
Alnus incana	witte els					
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje			50		
Betula pendula	ruwe berk					
Betula pubescens	zachte berk			25		
Carpinus betulus	haagbeuk			10		6
Castanea sativa	tamme kastanje					
Cornus mas	kornoelje, gele					
Cornus sanguinea	kornoelje, rode					
Corylus avellana	hazelaar			50		
Crateagus monogyna	meidoorn					
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					
Fagus sylvatica	gewone beuk	320			240	
Fraxinus excelsior	es					
Juglans regia	okkernoot					
Ligustrum vulgare	liguster					
Ilex aquifolium	hulst					
Malus	sterappeltje					
Pyrus	Gieser wildeman					
Populus nigra	zwarte populier					
Populus tremula	ratepopulier					
Populus trichocarpa	balsempopulier					
Prunus avium	zoete kers					
Prunus padus	vogelkers			50		
Prunus spinosa	sleedoorn					
Quercus petraea	wintereik					
Quercus robur	zomereik					
Rhamnus catharticus	wegedoorn			25		
Rhamnus frangula	vuilboom			50		
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondsroos					
Rosa rubiginosa	egelantier roos					
Salix alba (te knotten)	schietwilg			5		
Salix aurita	geoorde wilg					
Salix caprea	boswilg					
Salix cinerea	grauwe wilg					
Salix fragilis	kraakwilg					
Sorbus aucuparia	lijsterbes			25		
Tilia cordata	winterlinde		7			
Tilia platyphyllos	zomerlinde					
Viburnum opulus	gelderse roos			50		
Totaal		320	7	340	240	6

Vinkenstraat ong. - Beplantingsplan



Esri Nederland, beeldmateriaal.nl

Legenda



Planlocatie

Beplanting



Haag

Sortiment: beuk of veldesdoorn
4 stuks per strekkende meter



Struweelhaag

Sortiment: Veldesdoorn (*Acer campestre*),
sleedoorn (*Prunus spinosa*),
Gelderse roos (*Viburnum opulus*),
kardinaalsmuts (*Euonymus*),
vuilboom (*Rhamnus*), kornoelje (*Cornus*)
2 stuks per strekkende meter



Solitaire boom

Sortiment: eik (*Quercus robur*),
Noorse esdoorn (*Acer platanoides*)
Hollandse linde (*Tilia × europaea*)



Overstaander

Hollandse linde (*Tilia × europaea*)
Haag beuk (*Carpinus betulus*)

