

Inhoudsopgave

Regels	2
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Agrarisch	10
Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf	12
Artikel 5 Bedrijf	18
Artikel 6 Bos	21
Artikel 7 Maatschappelijk	23
Artikel 8 Verkeer	24
Artikel 9 Verkeer - Onverhard	25
Artikel 10 Water	26
Artikel 11 Wonen	27
Artikel 12 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde	30
Artikel 13 Leiding - Brandstof	33
Hoofdstuk 3 Algemene regels	35
Artikel 14 Anti-dubbelregel	35
Artikel 15 Algemene gebruiksregels	36
Artikel 16 Algemene aanduidingsregels	37
Artikel 17 Algemene ontheffingsregels	39
Artikel 18 Algemene procedureregels	40
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	41
Artikel 19 Overgangsrecht	41
Artikel 20 Slotregel	42
Bijlage bij regels	43
Bijlage 1 Indicatieve bedrijvenlijst	44

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan **Landbouwontwikkelingsgebieden Ruurlose Broek en Mariënelde** van de gemeente **Oost-Gelre**;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1586.bplogoostgelre-0001 met de bijbehorende regels;

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden bedrijf

bedrijvigheid die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.7 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 aanlegvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.9 aanpijling

een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;

1.10 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een gebruiksgerichte paardenhouderij of een wormenkwekerij;

1.11 agrarisch dienstverlenend bedrijf

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven;

1.12 archeologische waarde

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

- 1.13 bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.14 bedrijf**
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;
- 1.15 bedrijfsgebouw**
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.16 bedrijfswoning**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- 1.17 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte**
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke, bestaand of vergund op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- 1.18 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.19 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.20 bijgebouw**
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
- 1.21 bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.22 bouwgrens**
de grens van een bouwvlak;
- 1.23 bouwlaag**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 1.24 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Indien en voorzover twee bouwpercelen middels de aanduiding **relatie** met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwperceel;
- 1.25 bouwperceelgrens**
een grens van een bouwperceel;

- 1.26 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.27 bouwwerk**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.28 cultuurhistorische waarde**
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;
- 1.29 dak**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.30 discotheek**
een gebouw, waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek en het serveren van al dan niet alcoholhoudende dranken;
- 1.31 ecologische waarden**
de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;
- 1.32 eerste bouwlaag**
de bouwlaag op de begane grond;
- 1.33 eerste verdieping**
de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;
- 1.34 erotisch getinte vermaaksfunctie**
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
- 1.35 evenement**
een voor publiek toegankelijke verrichting van kunst, ontwikkeling, ontspanning of vermaak, feesten en muziekvoorstellingen daaronder begrepen, waarvoor ingevolge regelgeving een melding moet worden gedaan dan wel vergunning of ontheffing moet worden aangevraagd en verleend;
- 1.36 extensieve (dag)recreatie**
die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen en die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;
- 1.37 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.38 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering**
een agrarische bedrijfsvoering die geheel dan wel grotendeels afhankelijk is van de groeikracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend;

- 1.39 hoofdgebouw**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.40 horeca(bedrijf)**
een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:
a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
b. het verstrekken van nachtverblijf;
c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.
Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend;
- 1.41 horizontale diepte van een gebouw**
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;
- 1.42 houtteelt**
de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de melding en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;
- 1.43 huishouden**
een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;
- 1.44 intensieve veehouderij**
agrarisch bedrijf of deel van een agrarisch bedrijf waar tenminste 250 m² aan bedrijfsvloeroppervlakte aanwezig is dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de wet Milieubeheer voor het houden van vee, pluimvee en nertsen, waarbij dit houden van vee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen. Het biologisch houden van dieren conform een regeling krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet en het houden van melkrundvee, schapen of paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;
- 1.45 kampeermiddel**
een tent, tentwagen, een kampeerauto of een caravan, niet zijnde een stacaravan of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
- 1.46 landschappelijke waarde**
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;
- 1.47 maaiveld**
het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;
- 1.48 nadere eis**
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.49 natuur(wetenschappelijke) waarde**
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

- 1.50 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden**
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;
- 1.51 onderbouw**
een bouwlaag, afgedekt door een vloer, die geheel of gedeeltelijk is gelegen beneden peil;
- 1.52 ontheffing**
een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.53 peil**
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijke verschil ten opzichte van Nieuw Amsterdams Peil
- 1.54 plankaart**
- de analoge verbeelding van het bestemmingsplan **Landbouwontwikkelingsgebieden Ruurlose Broek en Mariënvelde**, bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer(s) NL.IMRO.1586.bplogoostgelre-0001 en legenda.
 - de digitale verbeelding van het bestemmingsplan **Landbouwontwikkelingsgebieden Ruurlose Broek en Mariënvelde**;
- 1.55 prostitutie**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;
- 1.56 recreatief medegebruik**
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
- 1.57 reëel agrarisch bedrijf**
een agrarisch bedrijf dat nu of op redelijke termijn voldoende werk en inkomen kan opleveren voor één (gedeeltelijke) arbeidskracht die in duurzaam (neven)beroep aan het bedrijf verbonden is;
- 1.58 seksinrichting**
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.59 uitbouw**
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
- 1.60 verticale diepte van een gebouw**
de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

- 1.61** **voorgevel**
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
- 1.62** **voorkeursgrenswaarde**
de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder;
- 1.63** **watergang**
een werk, al dan niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;
- 1.64** **wijziging**
een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.65** **woning**
een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 1.66** **woonhuis**
een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;
- 1.67** **woonschip**
een schip dat uitsluitend of in hoofdzaak gebezigd wordt of bestemd is voor bewoning;
- 1.68** **zolder**
de bovenste ruimte in een gebouw onmiddellijk onder de kap.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens:

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

2.1.2 De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.1.3 De breedte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.4 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 De goothoogte van een bouwwerk:

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

2.1.6 De inhoud van een bouwwerk:

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

2.1.7 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. het weiden van vee;
- c. het verbouwen van gewassen;
- d. infrastructurele voorzieningen die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- e. de waterhuishouding, waaronder mede begrepen ene natuurlijke inrichting van de oevers;
- f. extensieve (dag)recreatie;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**erf**', voor een hondenuitlaatterrein; met daarbijbehorende:
 - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde kuilvoerplaten, sleufsilos en voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest;
 - i. werken, geen bouwwerk zijnde, niet zijnde kuilvoerplaten en werkzaamheden;
 - j. groenvoorzieningen;
 - k. overige voorzieningen, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest.

3.2 Bouwregels

Op de voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw geldt dat de op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaande gebouwen, behorende tot een agrarisch bedrijf, zoals (vrijstaande) schuren, mogen worden vergroot naar bebouwd oppervlak, met niet meer dan 10%, mits geen grotere hoogte ontstaat dan welke bestond op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

3.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **3.2** en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**', met dien verstande dat:
 1. er sprake dient te zijn van een ongunstige verkavelingssituatie;
 2. uitsluitend schuilstallen en schuilgelegenheden gerealiseerd mogen worden;
 3. de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 75 m² mag bedragen;
 4. de goothoogte van een gebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. **3.2.1** en toestaan dat de gebouwen worden herbouwd op een andere plaats, met dien verstande dat:

1. de afstand tot de oorspronkelijke bouwplaats niet meer dan 25 m bedraagt;
 2. een sanering van minimaal 70% van de oorspronkelijke oppervlakte plaatsvindt;
 3. de bestaande goot-, en bouwhoogte niet wordt overschreden, met dien verstande dat dit wel is toegestaan indien dit om esthetische redenen gewenst is;
 4. indien de bestaande gebouwen worden vervangen door één bijgebouw, dan mag de oppervlakte van dit nieuwe gebouw niet meer dan 100 m² bedragen en dient er sprake te zijn van een verbetering van de ruimtelijke en/of esthetische situatie;
- c. **3.1** en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**', ten behoeve van het oprichten van mestopslagplaatsen, met dien verstande dat:
1. opslag op het agrarisch bouwperceel feitelijk, of vanwege milieuhygiënische redenen niet mogelijk is;
 2. de afstand tot het agrarisch bouwperceel niet meer dan 25 m mag bedragen;
 3. afvoer naar een centrale of een gebundelde mestopslagplaats niet tot de reële mogelijkheden behoort;
 4. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 5. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 750 m².

3.3.2 *Afwegingskader*

Een in **3.3** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid;

en de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond.

3.3.3 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **18.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden.

Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van het agrarische bedrijf, met dien verstande dat:
 1. per bestemmingsvlak niet meer dan 1 agrarisch bedrijf is toegestaan, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep/bedrijf, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding '**relatie**' de betreffende bestemmingsvlakken als één bestemmingsvlak vormend moeten worden aangemerkt;
 2. de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel niet meer dan 1,5 ha mag bedragen;
 3. in afwijking van het bepaalde **onder 2** geldt dat indien op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan sprake is van een grotere oppervlakte deze mag worden gehandhaafd;
- b. het wonen in één bedrijfswoning, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding '**aantal bedrijfswoningen**', het op de plankaart aangegeven aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning uitgesloten**' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**intensieve veehouderij**', uitsluitend voor een intensieve veehouderij;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', voor een oesterzwammenkwekerij;
- e. aan landbouw verwante nevenfuncties, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - wijzigingsgebied 1**' respectievelijk '**wro-zone - wijzigingsgebied 2**' geldt dat:
 1. uitsluitend zijn toegestaan agrarische hulpbedrijven en de volgende toeleverende bedrijven : spermabank, fouragehandel, zaaizaad en potgoed, opslag agrarische producten en hoefsmederij;
 2. de oppervlakte niet meer dan 150 m² mag bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50% van de bedrijfsgebouwen hiervoor mag worden gebruikt;
- f. aan landbouw verwante nevenfuncties, met dien verstande dat voor de gebieden voor zover niet genoemd **onder e**, geldt dat:
 1. uitsluitend zijn toegestaan:
 - verblijfsrecreatieve voorzieningen;
 - dagrecreatieve voorzieningen;
 - zorgvoorzieningen;
 - opslag agrarische producten;
 - nevenfuncties voor zover deze zijn genoemd in en toegestaan op basis van de Bijlage 1 Indicatieve bedrijvenlijst;
 2. de oppervlakte niet meer dan 150 m² mag bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50% van de bedrijfsgebouwen hiervoor mag worden gebruikt;
- g. de waterhuishouding;
met daarbijbehorende:
- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- k. tuinen;
- l. erven;

- m. ontsluitingspaden;
- n. voorzieningen;
- o. agrarische gronden.

4.2 **Bouwregels**

Op de voor '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 *Bouwwerken*

Voor een bouwwerk geldt dat dit uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van een reëel agrarisch bedrijf.

4.2.2 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt dat de bouwhoogte van een ligboxenstal niet meer dan 15 m mag bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 7 m bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met c** geldt dat indien op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, een gebouw een grotere goothoogte en/of bouwhoogte heeft, deze grotere maten gehandhaafd mogen worden.

4.2.3 *Bedrijfswoningen*

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bedrijf mag niet meer dan 1 bedrijfswoning aanwezig zijn;
- b. de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 9 m bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met d** geldt dat indien op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, een bedrijfswoning een grotere inhoud en/of grotere goothoogte en/of bouwhoogte heeft, deze grotere maten en/of afmetingen gehandhaafd mogen worden.

4.2.4 *Bijgebouwen bij een bedrijfswoning*

Voor een bijgebouw bij een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. een aanbouw, uitbouw dan wel aangebouwd bijgebouw dient te worden geplaatst op een afstand van ten minste 4 m van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- e. een vrijstaand bijgebouw dient te worden geplaatst achter het hoofdgebouw;
- f. in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met e** geldt dat indien op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan een bijgebouw een grotere goothoogte en/of bouwhoogte en/of grotere oppervlakte en/of andere situering heeft, deze grotere maten en/of afmetingen en/of andere situering gehandhaafd mogen worden.

4.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waaronder begrepen sleufsilos en mestopslagplaatsen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een hooiberg en voersilo mag niet meer dan 15 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

4.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **4.2.3** en toestaan een tweede bedrijfswoning wordt gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. er sprake dient te zijn van een bedrijfseconomische noodzaak welke dient te zijn aangetoond;
 2. er sprake dient te zijn van een noodzaak tot intensief toezicht op levende have;
 3. er sprake is van een duurzame bedrijfsomvang van 2 volwaardige arbeidskrachten;
 4. de tweede bedrijfswoning dient in- of aanpandig gerealiseerd te worden, met dien verstande dat, indien dat niet mogelijk is de afstand van de tweede dienstwoning tot de eerste dienstwoning niet meer dan 25 m mag bedragen dan wel een grotere afstand indien dit om esthetische redenen gewenst is.

4.3.2 Afwegingskader

Een in **4.3** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid;

en de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond.

4.3.3 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **18.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van gronden en opstallen, voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden;
- d. de bewoning van bedrijfsruimten, niet zijnde bedrijfswoningen.

4.5 Ontheffing van de gebruiksregels

4.5.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **4.1 onder e sub 2** en toestaan dat niet meer dan 500 m² van de bedrijfsgebouwen wordt gebruikt ten behoeve van de in **4.1 onder e sub 1** genoemde aan landbouw verwante nevenfuncties, met dien verstande dat niet meer dan 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen hiervoor mag worden gebruikt;

- b. **4.1 onder f sub 2** en toestaan dat:
1. niet meer dan 500 m² van de bedrijfsgebouwen wordt gebruikt ten behoeve van opslag agrarische producten dan wel ten behoeve van nevenfuncties voor zover deze zijn genoemd in en toegestaan op basis van de Bijlage 1 Indicatieve bedrijvenlijst;
 2. niet meer dan 750 m² van de bedrijfsgebouwen wordt gebruikt ten behoeve van verblijfsrecreatieve voorzieningen, dagrecreatieve voorzieningen dan wel ten behoeve van zorgvoorzieningen; met dien verstande dat:
 3. niet meer dan 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen hiervoor mag worden gebruikt;
 4. sprake dient te zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4.5.2 *Afwegingskader*

Een in **4.5** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de milieusituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. de externe veiligheid;
- en de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond.

4.5.3 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **18.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

4.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

4.6.1 *Wijziging*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:

- a. en de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' wijzigen in de bestemming '**Wonen**' en de aansluitende gebiedsbestemming(en), waarbij geldt dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - wijzigingsgebied 1**' respectievelijk '**wro-zone - wijzigingsgebied 2**' de woning(en) uitsluitend is/zijn toegestaan in de voormalige bedrijfswoning(en) en het daaraan aangebouwde voormalige bedrijfsgedeelte en uitsluitend indien het agrarische bedrijf is of wordt beëindigd dan wel geen sprake meer is van reële agrarische bedrijfsvoering;
 2. splitsing van de voormalige boerderij in twee woningen uitsluitend is toegestaan bij een oorspronkelijk traditionele boerderij;
 3. bij hergebruik van de bestaande gebouwen - daaronder niet begrepen de voormalige bedrijfswoningen met daarbijbehorende bijgebouwen - ten minste 500 m² aan gebouwen dient te worden gesloopt, met een minimale reductie van de gebouwen - de bestaande woning met daarbijbehorende bijgebouwen niet meegerekend - van 50%;
 4. bij hergebruik het totale aantal wooneenheden na functieverandering niet meer mag bedragen dan 3, waarbij uitsluitend sprake mag zijn van vrijstaande woningen dan wel van een gebouw met niet meer dan 2 wooneenheden;

5. bij vervangende nieuwbouw dient ten minste 750 m² aan gebouwen te worden gesloopt;
 6. bij vervangende nieuwbouw het totale aantal wooneenheden na functieverandering niet meer mag bedragen dan:
 - 1, indien sprake is van de sloop van ten minste 750 m² aan gebouwen;
 - 2, en wel in één gebouw, indien sprake is van de sloop van ten minste 1000 m² aan gebouwen;
 - 2, in één gebouw dan wel vrijstaand, indien sprake is van de sloop van ten minste 1750 m² aan gebouwen;
 7. alle nieuwe woningen - de (herbouw van) de voormalige agrarische bedrijfswoningen daaronder niet begrepen - dienen te worden gerealiseerd als starterswoning dan wel als levensloopbestendige woning;
 8. nevenfuncties bij de woningen zijn toegestaan voor zover deze zijn genoemd in en toegestaan op basis van de Bijlage 1 Indicatieve bedrijvenlijst;
- b. ter plaatse van de gebieden voor zover niet aangeduid met '**wro-zone - wijzigingsgebied 1**' respectievelijk '**wro-zone - wijzigingsgebied 2**' en de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** wijzigen ten behoeve van:
1. verblijfsrecreatieve voorzieningen;
 2. dagrecreatieve voorzieningen;
 3. zorgvoorzieningen;
 4. opslag agrarische producten;
 5. nevenfuncties voor zover deze zijn genoemd in de Bijlage 1 Indicatieve bedrijvenlijst; met dien verstande dat:
 6. indien het betreft een gebruik als nevenfunctie voor opslag dan wel voor overige nieuwe economische dragers voor zover deze zijn genoemd in de Indicatieve bedrijvenlijst:
 - de oppervlakte niet meer dan 750 m² mag bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50% van de bedrijfsgebouwen hiervoor mag worden gebruikt;
 - sprake dient te zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 7. indien het betreft een gebruik als hoofdfunctie:
 - de oppervlakte voor de opslag agrarische producten dan wel voor overige nieuwe economische dragers voor zover deze zijn genoemd in de Bijlage 1 Indicatieve bedrijvenlijst, niet meer dan 750 m² mag bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50% van de bedrijfsgebouwen hiervoor mag worden gebruikt, dan wel indien het slechts één gebouw betreft, de oppervlakte van dat gebouw;
 - de oppervlakte voor verblijfsrecreatieve voorzieningen, dagrecreatieve voorzieningen dan wel zorgvoorzieningen niet meer dan 900 m² mag bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50% van de bedrijfsgebouwen hiervoor mag worden gebruikt, dan wel indien het slechts één gebouw betreft de oppervlakte van dat gebouw;
 - sprake dient te zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4.6.2 *Afwegingskader*

Een in **4.6.1** genoemde wijziging kan slechts worden vastgesteld indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid;

en de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond.

4.6.3 *Procedure*

Voor een besluit tot wijziging geldt de in **18.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 5 **Bedrijf**

5.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor '**Bedrijf**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven voor zover genoemd in de Bijlage 1 Indicatieve bedrijvenlijst uitsluitend voor zover genoemd in de kolom onder het kopje "**Multifunctioneel gebied**";
- b. het wonen in één bedrijfswoning, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding '**aantal bedrijfswoningen**', het op de plankaart aangegeven aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning uitgesloten**' geen bedrijfswoning is toegestaan;

met daarbijbehorende:

- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- f. tuinen;
- g. erven;
- h. terreinen;
- i. ontsluitingspaden;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen;

met dien verstande dat:

- m. per bestemmingsvlak niet meer dan 1 bedrijf is toegestaan;
- n. detailhandel niet is toegestaan;
- o. de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing.

5.2 **Bouwregels**

Op de voor '**Bedrijf**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan, te vermeerderen met:
 1. 10%, voor zover het betreft gebiedsgebonden functies voor zover genoemd in de Bijlage 1 Indicatieve bedrijvenlijst;
 2. 20%, voor zover het betreft niet gebiedsgebonden functies voor zover genoemd in de Bijlage 1 Indicatieve bedrijvenlijst, tot een maximale totale oppervlakte van 500 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.

5.2.2 *Bedrijfswoningen*

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. er mag niet meer dan 1 bedrijfswoning aanwezig zijn;
- b. de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 9 m bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen;

- e. in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met d** geldt dat in geval van een grotere hoogte en/of inhoud deze maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan gehandhaafd mogen worden.

5.2.3 *Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning*

Voor een aanbouw, uitbouw en bijgebouw bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. een aanbouw, uitbouw dan wel aangebouwd bijgebouw dient te worden geplaatst op een afstand van ten minste 4 m van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- e. een vrijstaand bijgebouw dient te worden geplaatst achter het hoofdgebouw;
- f. in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met e** geldt dat in geval van een grotere hoogte en/of oppervlakte dan wel van een andere situering dat deze maten, afmetingen en situering zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan gehandhaafd mogen worden.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

5.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

5.4 **Ontheffing van de bouwregels**

5.4.1 *Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **5.2.1 onder a** en toestaan dat de bestaande gezamenlijke oppervlakte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan wordt vergroot met niet meer dan:
 1. 20% voor zover het betreft gebiedsgebonden functies voor zover genoemd in de Bijlage 1 Indicatieve bedrijvenlijst;
 2. 10% voor zover het betreft niet gebiedsgebonden functies voor zover genoemd in de Bijlage 1 Indicatieve bedrijvenlijst, in welk geval geen maximale totale oppervlakte van toepassing is; met dien verstande dat:
 3. de uitbreiding noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering, waarvan in elk geval sprake is indien dit voortvloeit uit sectorale regelgeving;
 4. landschappelijke inpassing plaatsvindt;
 5. deze uitbreiding niet reeds eerder heeft plaatsgevonden middels een ontheffing.

5.4.2 *Afwegingskader*

Een in **5.4** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid;

en de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond.

5.4.3 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **18.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend bewoning van bedrijfsruimten, niet zijnde bedrijfswoningen.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 *Wijziging*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van een vergroting van de bestaande gezamenlijke oppervlakte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan met niet meer dan 15% voor zover het betreft niet gebiedsgebonden functies voor zover genoemd in de Bijlage 1 Indicatieve bedrijvenlijst, in welk geval geen maximale totale oppervlakte van toepassing is, met dien verstande dat:

- a. de uitbreiding noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering, waarvan in elk geval sprake is indien dit voortvloeit uit sectorale regelgeving;
- b. landschappelijke inpassing plaatsvindt;
- c. deze uitbreiding niet reeds eerder heeft plaatsgevonden middels een wijziging.

5.6.2 *Afwegingskader*

Een in **5.6.1** genoemde wijziging kan slechts worden vastgesteld indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

5.6.3 *Procedure*

Voor een besluit tot wijziging geldt de in **18.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 6 Bos

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Bos**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos, bebossing en/of beplantingsstroken;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- c. extensief recreatief en/of educatief medegebruik;
- d. infrastructurele voorzieningen, zoals deze bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- e. waterhuishouding, uitsluitend voor de sloten en andere watergangen zoals deze bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

met daarbijbehorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- h. voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de voor '**Bos**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

6.3 Aanlegvergunning

6.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas;
- b. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
- d. het aanleggen en/of het verharderen van wegen en paden;
- e. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet.

6.3.2 Uitzonderingen op verbod

Het in **6.3.1** genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het inwerkingtreding van dit plan.

6.3.3

Strijd met bestemming

De werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden als genoemd onder **6.3.1** zijn in strijd met de bestemming '**Bos**' indien door die werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de natuurlijke en landschappelijke waarden van deze gronden onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Maatschappelijk**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (de bescherming van) de cultuurhistorische waarde van kapellen en kruisbeelden;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - monument**', voor de bescherming van een monument;

met daarbijbehorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- e. terreinen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de voor '**Maatschappelijk**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

7.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw geldt dat uitsluitend de op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaande bebouwing is toegestaan.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat uitsluitend de op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaande bebouwing is toegestaan.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden;

met daarbijbehorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

c. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, al dan niet gelijkvloerse kruisingen met spoorwegen en water;

d. water;

e. waterhuishoudkundige voorzieningen;

f. groenvoorzieningen;

g. parkeervoorzieningen;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer.

8.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

a. de bouwhoogte van (licht)masten, seinpalen en verwijsborden mag niet meer dan 10 m bedragen;

b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijn mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 9 Verkeer - Onverhard

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer - Onverhard**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onverharde wegen;
- met daarbijbehorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. water;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer - Onverhard**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

9.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Water**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. extensief recreatief medegebruik;

met daarbijbehorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- g. kruisingen met (spoor)wegen; waaronder bruggen;
- h. dammen;
- i. duikers.

10.2 Bouwregels

Op de voor '**Water**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

10.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. de waterhuishouding;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf aan huis**' zijn op de hieronder opgenomen locaties de volgende functies toegestaan:
 1. Waalderweg 50 - hondenkennel
- d. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - monument**', voor de bescherming van een monument;
met daarbijbehorende:
 - e. gebouwen;
 - f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - g. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
 - h. tuinen;
 - i. erven.

11.2 Bouwregels

Op de voor '**Wonen**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

11.2.1 *Hoofdgebouwen*

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 woning aanwezig zijn;
- b. de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen dan wel in het geval van een grotere inhoud, de op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande inhoud;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande bouwhoogte;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande goothoogte;

11.2.2 *Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen*

Voor een aanbouw, uitbouw en bijgebouw bij een woning gelden bovendien de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. een aanbouw, uitbouw dan wel aangebouwd bijgebouw dient te worden geplaatst op een afstand van ten minste 4 m van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- e. een vrijstaand bijgebouw dient te worden geplaatst achter het hoofdgebouw;
- f. in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met e** geldt dat in geval van een grotere hoogte en/of oppervlakte dan wel van een andere situering dat deze maten, afmetingen en situering zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp gehandhaafd mogen worden.

11.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

11.3 **Ontheffing van de bouwregels**

11.3.1 *Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **11.2.1 onder a** ten behoeve van de splitsing van een voormalige (traditionele) boerderij in twee (zelfstandige) wooneenheden, met dien verstande dat:
 1. splitsing slechts betrekking mag hebben op een gebouw, dat zelf (ten dele) reeds een woonfunctie heeft;
 2. algehele nieuwbouw ten behoeve van splitsing is niet toegestaan;
 3. uitbreiding van het te splitsen gebouw mogelijk is tot 50 m³ en mits noodzakelijk uit bouwkundig dan wel volkshuisvestelijk oogpunt;
 4. bij splitsing van een voormalige boerderij dient de kenmerkende bouwvorm van het gebouw te worden gehandhaafd;
 5. de inhoud van het te splitsen gebouw dient voor splitsing ten minste 900 m³ te bedragen;
 6. er mag geen sprake zijn van een beperking van de bedrijfsvoering van nabijgelegen agrarische bedrijven, hiervan is in elk geval sprake als een verschuiving plaatsvindt naar een lagere categorie als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij zoals die luidde op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- b. **11.2.1 onder c** en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot 9 m;
- c. **11.2.2 onder a** en toestaan dat indien de totale bebouwde oppervlakte van bijgebouwen groter is dan 70 m², deze bestaande bijgebouwen mogen worden herbouwd op een andere plaats, met dien verstande dat:
 1. herbouw slechts mogelijk is indien een sanering van minimaal 70% van de oppervlakte boven de toegestane 70 m² plaatsvindt en de bestaande (goot-)hoogte niet wordt overschreden tenzij dit laatste uit esthetische redenen (beeldkwaliteit) gewenst is;
 2. indien de bestaande bijgebouwen worden vervangen door één bijgebouw dan mag de oppervlakte van dit nieuwe bijgebouw niet meer bedragen dan 100 m² en dient er sprake te zijn van een verbetering van de ruimtelijke en/of esthetische situatie;
 3. herbouw zodanig plaatsvindt dat er een duidelijke relatie, afstand kleiner dan 25 m, met het hoofdgebouw blijft bestaan.

11.3.2 *Afwegingskader*

Een in **11.3** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. een goede woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. de externe veiligheid;
- en de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond.

11.3.3 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **18.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. de bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf.

Artikel 12 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologische verwachtingswaarde**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een bouwwerken groter dan 100 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het **onder a** genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de grond door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het **onder b** bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

12.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in **12.2.1 onder a** geldt niet indien:

- a. op basis van archeologische onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch 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.

12.4 Aanlegvergunning

12.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor - en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen van bos of boomgaard of het rooien van bos en boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

12.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in **12.4.1** opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend.

12.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in **12.4.1** genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een aanlegvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

12.4.4 *Voorwaarden aan aanlegvergunning*

- a. Overeenkomstig het in artikel 3.16, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening bepaalde kunnen burgemeester en wethouders de aanlegvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de aanlegvergunning verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd Programma van Eisen.
- b. Voordat burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in **12.4.1** winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

12.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

12.5.1 *Wijziging*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming '**Waarde - Archeologische verwachtingswaarde**' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming '**Waarde - Archeologische verwachtingswaarde**' alsnog toe te voegen, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

12.5.2 *Procedure*

Voor een besluit tot wijziging geldt de in **18.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 13 Leiding - Brandstof

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Leiding - Brandstof**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor de bescherming van de leiding, alsmede:

- a. ter plaatse van de aanduiding '**hartlijn leiding - brandstof**', een brandstoftransportleiding;

met daarbijbehorende:

- b. leidingzone;
- c. veiligheidszone;
- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

13.2 Bouwregels

Op de voor '**Leiding - Brandstof**' aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

13.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

13.3 Aanlegvergunning

13.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
- c. het in de grond drijven van voorwerpen dieper dan 30 cm;
- d. diepploegen dieper dan 30 cm;
- e. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- f. het planten van hoogopgaande bomen en/of houtopstanden die dieper (kunnen) wortelen dan 30 cm;
- g. het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- i. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

13.3.2 Uitzondering op verbod

Het in **13.3.1** genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

13.3.3

Procedure

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een aanlegvergunning horen burgemeester en wethouders de betreffende leidingbeheerder(s).

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 gebruiksregels

15.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;

15.1.1 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
- b. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
 2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
 3. hoogspanningsleidingen;
 4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 wro-zone - wijzigingsgebied 1

16.1.1 *Wijziging*

Ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - wijzigingsgebied 1**' kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen en de bestemming '**Agrarisch**' wijzigen in de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' dan wel in de bestemming '**Wonen**', met dien verstande dat:

- a. de afstand tussen nieuwe bedrijven en bestaande hoofdgebouwen niet minder dan 200 m bedraagt, met dien verstande dat deze afstand mag worden verkleind tot niet minder dan 100 m indien kan worden aangetoond dat de locatie vanuit ruimtelijk oogpunt passend is;
- b. het bedrijf volwaardig is en een duurzaam toekomstperspectief biedt;
- c. de aanduiding '**intensieve veehouderij**' op de plankaart wordt opgenomen, waarvoor geldt dat uitsluitend een intensief veehouderijbedrijf is toegestaan;
- d. de oppervlakte van het bouwperceel niet groter is dan 1,5 ha;
- e. de bebouwing geconcentreerd wordt gebouwd;
- f. sleufsilo's, mestsilo's en kuilvoerplaten binnen het bouwperceel worden gesitueerd;
- g. het agrarisch bedrijf landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan;
- h. de landschappelijke, natuurlijke en archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- i. de milieuhygiënische en economische uitvoerbaarheid is aangetoond;
- j. de aanvraag voldoet aan de natuurbeschermingsregelgeving.

16.1.2 *Afwegingskader*

Een in **16.1.1** genoemde wijziging kan slechts worden vastgesteld indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid;

en de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond.

16.1.3 *Procedure*

Voor een besluit tot wijziging geldt de in **18.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

16.2 wro-zone - wijzigingsgebied 2

16.2.1 *Wijziging*

Ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - wijzigingsgebied 2**' kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen en de bestemming '**Agrarisch**' wijzigen in de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' dan wel in de bestemming '**Wonen**', met dien verstande dat:

- a. de afstand tot een agrarisch bedrijf niet minder dan 100 m bedraagt;
- b. het bedrijf volwaardig is en een duurzaam toekomstperspectief biedt;

- c. de aanduiding '**intensieve veehouderij**' op de plankaart wordt opgenomen, waarvoor geldt dat uitsluitend een intensief veehouderijbedrijf is toegestaan;
- d. de afstand tot een agrarisch bedrijf niet minder dan 100 m bedraagt;
- e. de oppervlakte van het bouwperceel niet groter is dan 1,5 ha;
- f. de bebouwing geconcentreerd wordt gebouwd;
- g. sleufsilo's, mestsilo's en kuilvoerplaten binnen het bouwperceel worden gesitueerd;
- h. het agrarisch bedrijf landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan;
- i. de landschappelijke, natuurlijke en archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- j. de milieuhygiënische en economische uitvoerbaarheid is aangetoond.

16.2.2

Afwegingskader

Een in **16.1.1** genoemde wijziging kan slechts worden vastgesteld indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

16.2.3

Procedure

Voor een besluit tot wijziging geldt de in **18.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 17 Algemene ontheffingsregels

17.1 Ontheffingsbevoegdheid

17.1.1 *Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- g. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

17.1.2 *Afwegingskader*

Een in **17.1** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

17.1.3 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **18.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 18 Algemene procedureregels

18.1 Wijziging

Voor een besluit tot uitwerking van het plan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de uitwerking of wijziging besluiten.

18.2 Ontheffing

Voor een besluit tot verlening van ontheffing geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder **a** genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

18.3 Nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder **a** genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

19.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

19.2.1 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **18.2** vermelde voorbereidingsprocedure.

19.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in 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.

19.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

19.5 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **19.4** 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.
- b. Indien het gebruik, bedoeld **19.4** 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.

19.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in **19.4** 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 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan **Landbouwontwikkelingsgebieden Ruurlose Broek en Mariënvelde**.

november 2009.

Vastgesteld door de raad van de gemeente in de vergadering van ...

, voorzitter

, griffier

Bijlage bij regels

Bijlage 1 Indicatieve bedrijvenlijst

Bijlage I Indicatieve bedrijvenlijst

Functie	Multifunctioneel gebied	Landbouwontwikkelingsgebied	Gebiedsgebonden
Landbouw verwante functies			
* agrarische hulpbedrijven			
- loonbedrijven	N/H	-	Ja
- drainagebedrijven	N/H	-	Ja
- veehandelsbedrijven	N/H	-	Ja
* toeleverende bedrijven			
- spermabank	N/H	N	Nee
- fouragehandel	N/H	N	Nee
- zaaizaad en potgoed	N/H	N	Ja
- opslag agrarische producten	N/H	N	Ja
- hoefsmederij	N/H	N	Ja
* semi-agrarische bedrijven			
- hoveniersbedrijven	N/H	-	Ja
- boomverzorgingsbedrijven	N/H	-	Ja
- natuur- en landschapsbeheer	N/H	-	Ja
- bosbouwbedrijven	N/H	-	Ja
- tuincentrum	N/H	-	Nee
- vis- en escargot- wormkwekerij	N/H	-	Ja
* sociale nevenfunctie op agrarisch bedrijf (resocialisatie, therapie, gehandicapten)	N/H	-	
Opslag			
- caravans / boten	N/H	-	Nee
- inboedel	N/H	-	Nee
- overige opslag	N/H	-	Nee

H = hoofdfunctie

N = nevenfunctie

- = niet toegestaan

Functie	Multifunctioneel gebied	Landbouwontwikkelingsgebied	Gebiedsgebonden
Landbouw verwante functies			
* verblijfsrecreatie			
- kampeerboerderij	N/H	-	Ja
- appartementen	N/H	-	Ja
- hotelaccommodatie	N/H	-	Ja
- bed & breakfast	N/H	-	Ja
- pension	N/H	-	Ja
* dagrecreatie			
- catering	N/H	-	Ja
- café	N/H	-	Ja
- restaurant	N/H	-	Ja
- eethuis	N/H	-	Ja
- ijssalon	N/H	-	Ja
- terras/theetuin	N/H	-	Ja
- theeschenkerij	N/H	-	Ja
- partycentrum	N/H	-	Nee
* bezoekerscentrum	N/H	-	Ja
* paardenpension/-stalling	N/H	-	Ja
* sauna	N/H	-	Nee
* verhuur			Nee
- paarden	N	-	Ja
- fietsen	N	-	Ja
- kano's	N	-	Ja
- trapauto's	N	-	Ja
* manege	N/H /	-	Ja
* huifkarcentrum	N/H	-	Ja
Opslag			
* individuele (para)medische of therapeutische praktijk	N/H	-	Ja
* dierenarts	N/H	-	Ja
* atelier	N/H	-	Ja
* overige aan-huis-gebonden beroepen	N/H	-	Ja

H = hoofdfunctie

N = nevenfunctie

- = niet toegestaan

Functie	Multifunctioneel gebied	Landbouwontwikkelingsgebied	Gebiedsgebonden
Medisch (verwant)e dienstverlening			
* privékliniek	N/H	-	Nee
* kuuroord	N/H	-	Nee
* dagverblijf	N/H	-	Nee
* dierenkliniek	N/H	-	Nee
* groepspraktijk	N/H	-	Nee
Overige dienstverlening			
* cursuscentrum	N/H	-	Nee
- crèche/peuterspeelzaal	N/H	-	Nee
* museum/toonstellingsruimte	N/H	-	Ja
* dierenasiel/-pension	N/H	-	Nee
* kappersbedrijf	N/H	-	Nee
* computerservicebedrijf	N/H	-	Nee
* adviesbureau	N/H	-	Ja
* geluids- en/of TV-studio	N/H	-	Nee
* post- en koeriersdiensten	N/H	-	Nee
* telecommunicatie	N/H	-	Nee
* antiekhandel	N/H	-	Nee
* kunsthandel		-	Nee
Ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven			
- slachterij	N	N	Ja
- vleesverwerking	N	N	Ja
- zuivelverwerking	N	N	Js
- plantaardige productverwerking	N	N	Js
- imkerij	N/H	N	Js
- palingrokerij	N/H	N	Js
- wijnmakerij	N/H	N	Js
- ijsmakerij	N/H	N	Js
- bierbrouwerij	N/H	N	Nee
- riet- en vlechtwerk	N/H	N	Nee

H = hoofdfunctie

N = nevenfunctie

- = niet toegestaan

Functie	Multifunctioneel gebied	Landbouwontwikkelingsgebied	Gebiedsgebonden
Overige ambachtelijke bedrijven			
- glas in lood zetterijen	N/H	-	Nee
- electrotechnisch installatiebedrijf	N/H	-	Nee
* houtbewerkingsbedrijven	N/H	-	Nee
* vervaardiging medische instrumenten / precisie-instrumenten en orthopedische artikelen		-	Nee
* meubelmakerij/restauratie	N/H	-	Nee
* meubelstoffeerderijen	N/H	-	Nee
* vervaardigen en reparatie sieraden	N/H	-	Nee
* vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten	N/H	-	Nee
* textiel	N/H	-	Nee
- spinnen en weven van textiel	N/H	-	Nee
- vervaardiging van textielwaren	N/H	-	Nee
- kledingvervaardiging	N/H	-	Nee
* pottenbakkerij	N/H	-	Nee
* natuursteenbewerking/beeldhouwerij	N/H	-	Nee
* zeefdrukkerij	N/H	-	Nee
* grafische bedrijven	N/H	-	Nee
* verkoop eigen agrarische producten	N	N	Ja

H = hoofdfunctie

N = nevenfunctie

- = niet toegestaan