

# Regels bestemmingsplan 'Houtbroekstraat 9'





## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	13
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>15</b>
Artikel 3	Agrarisch - Agrarisch bedrijf	15
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	20
Artikel 5	Natuur	25
Artikel 6	Waarde - Archeologie	27
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>32</b>
Artikel 7	Antidubbeltelregel	32
Artikel 8	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	32
Artikel 9	Algemene bouwregels	32
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	32
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	33
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 13	Overige regels	34
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>36</b>
Artikel 14	Overgangsrecht	36
Artikel 15	Slotregel	37



## **Hoofdstuk 1            Inleidende regels**

### **Artikel 1            Begrippen**

#### **1.1            plan:**

het bestemmingsplan 'Houtbroekstraat 9' van de gemeente Someren.

#### **1.2            bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0847.BP02011012-VO01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

#### **1.3            verbeelding:**

de kaart, waarop de bestemmingen en aanduidingen van de gronden die in het plangebied zijn gelegen, zijn aangegeven.

#### **1.4            aanduiding:**

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

#### **1.5            aan huis verbonden beroep:**

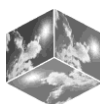
Het door een van de bewoners als ondergeschikte functie uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verrichten van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met uitzondering van detailhandel of erotische dienstverlening dat door zijn beperkte omvang en beperkte ruimtelijke uitstraling met behoud van de woonfunctie in een (bedrijfs) woning met de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend.

#### **1.6            aardkundige waarden:**

Waarden die samenhangen met de geologische, geomorfologische en/of bodemkundige kenmerken en ontstaanswijze van een gebied, zoals bodemopbouw en –samenstelling, hoogteverschillen en de daarmee samenhangende waterhuishouding.

#### **1.7            abiotische waarden:**

Geheel van waarden in verband van het abiotische milieu ( = niet levende natuur) in de vorm van specifieke aardkundige en/of hydrologische kenmerken en eventueel op basis daarvan aanwezige mogelijkheden voor ontwikkeling van specifieke



natuurwaarden.

### **1.8 Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB):**

Commissie van deskundigen die gemeenten adviseert over aanvragen in de agrarische sector in het algemeen met name wat betreft aspecten als continuïteit, noodzaak en volwaardigheid.

### **1.9 afhankelijke woonruimte:**

Een bijgebouw bij een (bedrijfs)woning dat qua ligging een ruimtelijke eenheid

vormt met deze (bedrijfs)woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

### **1.10 agrarisch bedrijf:**

Een bedrijf met een omvang van 10 Nederlandse grootte eenheden (Nge) dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/ of het fokken, houden, africhten of veredelen van dieren waaronder begrepen de productiegerichte paardenhouderij. Hierbij kunnen de volgende vormen/ typen worden onderscheiden:

#### 1. agrarisch bedrijf, glastuinbouw:

Een agrarisch bedrijf waarbij de productie, in de vorm van het telen van gewassen, in hoofdzaak in kassen plaatsvindt, en dat als niet- grondgebonden wordt aangemerkt.

#### 2. agrarisch bedrijf, grondgebonden:

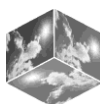
Een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de bij het bedrijf behorende open grond.

#### 3. agrarisch bedrijf, intensieve veehouderij:

Een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalveren, pluimvee-, pelsdieren-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfstypen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen.

#### 4. agrarisch bedrijf, niet grondgebonden:

Een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend plaatsvindt in gebouwen of onafhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de open grond zoals een champignonkwekerij en een witloftrekkerij.



5. agrarisch bedrijf, overig niet grondgebonden:

Een agrarisch bedrijf, anders dan een intensieve veehouderij of een glastuinbouwbedrijf, waarvan de productie geheel of overwegend plaatsvindt in gebouwen of onafhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de grond.

6. agrarisch bedrijf, tuinbouw:

Een agrarisch bedrijf waarbij in hoofdzaak gebruik wordt gemaakt van de teelt van gewassen

in de open grond en/of met behulp van teeltondersteunende voorzieningen.

#### **1.11 agrarisch gebruik:**

Het al dan niet bedrijfsmatig gebruik van gronden of gebouwen voor het telen van gewassen

of het houden van dieren.

#### **1.12 agrarisch loonwerkbedrijf:**

Een agrarisch verwant bedrijf dat met behulp van landbouwwerktuigen en of –machines uitsluitend of overwegend werkzaamheden voor agrarische bedrijven of agrarische bodemexploitatie verricht, zoals grond- en oogstwerkzaamheden.

#### **1.13 agrarisch verwant bedrijf:**

Een bedrijf met een verwantschap aan de agrarische sector, waarin gebruik wordt gemaakt van land- en tuinbouwmethoden, dieren worden gehuisvest of werkzaamheden voor agrarische bedrijven worden verricht met behulp van landbouwwerktuigen met uitzondering van mestbewerkingsbedrijven. Voorbeelden zijn: dierenasiels, -pensions en -klinieken, gebruiksgerichte paardenhouderijen, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven,, paardenpensions, stalhouderijen, agrarisch loonwerkbedrijven, inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen, veetransportbedrijven, veehandelsbedrijven en proefbedrijven.

#### **1.14 archeologisch deskundige:**

Een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie. Deze dient in ieder geval te voldoen aan de kwalificaties van senior- archeoloog die gesteld zijn in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

#### **1.15 archeologisch monument:**

Terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

#### **1.16 archeologische waarde:**

De aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten (resten uit het verleden).



**1.17 archeologische verwachting:**

De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten.

**1.18 archeologisch onderzoek:**

Onderzoek verricht door of namens de gemeente of door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet (of voor de betreffende werkzaamheden een vergunning heeft van de minister van OCW) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

**1.19 bebouwing:**

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

**1.20 bebouwingsconcentratie:**

Een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

**1.21 bebouwingscluster:**

Een vlakvormige verzameling van gebouwen in het buitengebied.

**1.22 bebouwingslint:**

Een lijnvormige verzameling gebouwen langs een weg in het buitengebied, enkelzijdig of dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkavels, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties.

**1.23 bebouwingspercentage:**

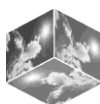
Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak aangeeft dat mag worden bebouwd.

**1.24 bedrijf:**

Een organisatorische eenheid, waarbinnen op een bepaalde locatie commerciële activiteiten worden uitgeoefend.

**1.25 bedrijfsgebouw:**

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten. Kassen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen met bijgebouwen worden niet als bedrijfsgebouw aangemerkt.





### **1.26 bedrijfswoning:**

Een woning in of bij een gebouw of op een bestemmingsvlak, die uitsluitend is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het bestemmingsvlak, noodzakelijk is.

### **1.27 beeldkwaliteit:**

1. Beeldkwaliteit is het samenstel van de beoordeling van:
2. De plaats van de bebouwing in het verleden en nu;
3. De maten en verhoudingen van de gebouwen in het verleden en nu;
4. Het ritme of patroon van de bebouwing langs de weg in het verleden en nu;
5. De beplanting langs de openbare weg en op particuliere gronden;
6. Het materiaalgebruik voor de bebouwing en de straat;
7. Kenmerkende objecten zoals een molen, kerk, bos, houtwal, kunst e.d.
8. Staat van verzorging, detaillering en onderhoud van gebouwen, weg- en bermonderhoud, verlichting e.d.;
9. Abiotische omgeving, patronen en structuren.

### **1.28 beeldkwaliteitplan:**

Het beeldkwaliteitplan Buitengebied 2011 waarin geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten zijn opgenomen zoals het luidt op de datum van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan waarvan het onderdeel uitmaakt.

### **1.29 bestaande bebouwing:**

Bebouwing, zoals die bestaat, of rechtens mag bestaan, op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

### **1.30 bestemmingsgrens:**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.31 bestemmingsvlak:**

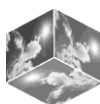
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.32 bewoning:**

Het verblijf c.q. gebruik als woonruimte inclusief nachtverblijf voor de huisvesting van een huishouden zonder dat elders aantoonbaar over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt.

### **1.33 bijgebouw:**

Een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.



**1.34 bodemingreep (diepte, oppervlakte):**

Werken of werkzaamheden die een bodemversturende werking kunnen hebben op het aanwezige archeologische bodemarchief. De diepte van een bodemingreep wordt gemeten ten opzichte van het maaiveld ter plaatse. De oppervlakte van een bodemingreep is het gebied waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden die een versturende werking kunnen hebben op het archeologische bodemarchief.

**1.35 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.

**1.36 bouwgrens:**

De grens van een bouwvlak.

**1.37 bouwlaag:**

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

**1.38 bouwperceel:**

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

**1.39 bouwperceelsgrens:**

De grens van een bouwperceel.

**1.40 bouwvlak:**

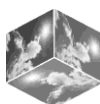
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

**1.41 bouwwerk:**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.42 carport:**

Een overdekte open ruimte, waarvan de begrenzingen worden gevormd door bestaande gebouwen of door vrijstaande ondersteuning, en die niet wordt aangemerkt als een gebouw.



#### **1.43 covergisting(installatie):**

Een installatie ten behoeve van) de vergisting van mest, andere organische (rest)producten en/of energiegewassen om daarmee energie (in de vorm van warmte en/of elektriciteit) en/of CO<sub>2</sub> (ten behoeve van gebruik in de glastuinbouw) op te wekken.

#### **1.44 cultuurhistorische waarden:**

Waarden die samenhangen met de nalatenschap van de mens, door zijn aanwezigheid en activiteiten in het verleden, en die hij heeft achtergelaten in het huidige landschap. Hierbij gaat het om archeologisch, historisch- landschappelijk, historisch- geografisch en/of historisch- bouwkundig waardevolle zaken, zoals archeologische elementen, beplanting, reliëf (bij voorbeeld bolle akkers) verkaveling, slotenpatroon en bebouwing.

#### **1.45 dagrecreatie:**

Het verblijf voor recreatieve doeleinden zonder dat daar een overnachting ter plaatse mee gepaard gaat.

#### **1.46 dagrecreatief medegebruik:**

Extensieve vormen van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen, skeeleren, paardrijden of kanoën die plaatsvinden in gebieden waar de hoofdfunctie een andere is.

#### **1.47 detailhandel:**

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

duurzame locatie intensieve veehouderij:

Een bestaand agrarisch bestemmingsvlak met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieu - oogpunt ( ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt ( natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om het ter plaatse uit te breiden.

#### **1.48 ecologische verbindingszone (evz):**

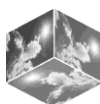
Een langgerekt gebied waarbinnen verbindende landschapselementen zijn of worden gerealiseerd.

#### **1.49 erotische dienstverlening:**

Elke vorm van erotische dienstverlening met een bedrijfsmatig karakter zoals erotische massage, escortservice, parenclub, prostitutie, seksbioscoop, seksclub, sekstheater en dergelijke.

#### **1.50 gebouw:**

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



**1.51 gebruiken:**

Gebruiken, doen of laten gebruiken.

**1.52 gebruiksgerichte paardenhouderij:**

Een paardenhouderij waar het accent ligt op het bedrijfsmatig houden en stallen van paarden en pony's met als ondergeschikte nevenactiviteit het fokken en africhten ervan. Voorbeelden zijn: stalhouderijen en paardenpensions.

**1.53 groene erfinrichting:**

Groenelement, bestaande uit beplanting en / of andere groenelementen, zoals een poel of een vlinderweide, dat gelegen is binnen een bestemmingsvlak.

**1.54 groenvoorzieningen:**

Allerlei vormen van beplanting en groen, die niet zijn aan te merken als agrarische bodemexploitatie maar die een functie vervullen in de aankleding van het landschap.

**1.55 hoofdgebouw:**

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

**1.56 huisvesting tijdelijke werknemers:**

Het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voor zover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.

**1.57 hydrologisch neutraal ontwikkelen, toetsinstrumentarium:**

Het door de waterschappen De Dommel en Aa en Maas gezamenlijk ontwikkeld toetsinstrumentarium voor het bepalen van de benodigde infiltratie en berging voor het hydrologisch neutraal ontwikkelen.

**1.58 infiltratie:**

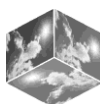
Het indringen van water in de bodem.

**1.59 kampeermiddel:**

Een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander (gewezen) voertuig of gedeelte daarvan, dat geen bouwwerk is waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is, een en ander voor zo ver deze onderkomens of voertuig geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

**1.60 kamperen:**

Het hebben van recreatief nachtverblijf in een kampeermiddel.



**1.61 kas of hoge tunnel:**

Een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dak of dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden; schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen (met een hoogte van meer dan 1,5 m) worden daaronder ook verstaan.

**1.62 kernrand:**

Een overgangszone tussen bebouwde kom en buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie.

**1.63 landschapselement:**

Een streekeigen natuur- of landschapsobject dat een waardevolle landschappelijke, natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarde heeft, zoals een houtwal.

**1.64 landschappelijke waarden:**

Het geheel van waarden in verband met bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object, in de zin van karakteristieke verschijningsvorm, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit, dat bestaat uit aardkundige, cultuurhistorische, archeologische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang.

**1.65 mantelzorg:**

Het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan één of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak.

**1.66 minicamping:**

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

**1.67 natuurwaarden:**

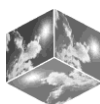
De waarden die aan een gebied zijn toegekend in verband met het voorkomen van biotische en/ of abiotische elementen die bijdragen aan de diversiteit en natuurlijkheid van een gebied.

**1.68 nederlandse grootte-eenheid (NGE):**

Een economische maatstaf, die periodiek wordt herzien door het Landbouw Economisch Instituut (Lei) en met behulp waarvan de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van agrarische bedrijven worden vastgesteld.

**1.69 ondergeschikte functie:**

Een activiteit van een zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft.



#### **1.70 ondersteunende detailhandel:**

Detailhandel die ten dienste staat van de hoofdfunctie en die ruimtelijk opzicht hieraan ondergeschikt is. Het ondersteunend karakter dient van beperkte functionele en ruimtelijke omvang te zijn zodat de hoofdfunctie qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als zodanig herkenbaar blijft.

#### **1.71 paardenbak:**

Een voorziening in de open lucht bestaande uit een hekwerk en een paardrijbodempaar voor het berijden, africhten en laten lopen van paarden.

#### **1.72 peil:**

1. Voor bouwwerken en gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst, de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van deze toegang.
2. In andere gevallen de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte aaveld.

#### **1.73 piekberging ( hemelwater):**

Een gebouwde of aangelegde voorziening voor de tijdelijke opvang/buffering van overtollig hemelwater afkomstig van bebouwing en/of verhardingen;

#### **1.74 productiegerichte paardenhouderij:**

Een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden. Ook paardenmelkerijen vallen hieronder.

#### **1.75 prostitutie:**

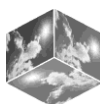
Het zich tegen vergoeding aan anderen beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen.

#### **1.76 stacaravan:**

Een wagen (niet uitklapbaar) gebouwd, ingericht en bestemd om te kamperen, welke volgens

de bepalingen van de wegenverkeerswetgeving niet over de openbare weg achter een auto

mag worden voortbewogen en die bedoeld is voor gebruik op een vaste standplaats.



### **1.77 teeltondersteunende voorzieningen:**

Ondersteunende voorzieningen, die onderdeel zijn van de totale agrarische bedrijfsvoering van een (grondgebonden) open- of vollegronds tuinbouwbedrijf of -bedrijfstaking, boom- of vaste plantenteeltbedrijf of -bedrijfstaking en die gebruikt worden om de teeltomstandigheden c.q. bedrijfsvoering te optimaliseren. Hierbij kunnen de volgende vormen/types worden onderscheiden:

#### 1. (teelt)ondersteunende kas:

Een (teelt)ondersteunende voorziening in de vorm van een (permanente) kas.

#### 2. hoge permanente (teelt)ondersteunende voorzieningen:

Teeltondersteunende voorzieningen, anders dan teeltondersteunende kassen, die in de regel hoger dan 1,5 m en vrij makkelijk verwijderbaar zijn, maar waarbij dat niet na elk teeltseizoen plaats vindt. Hieronder worden in ieder geval verstaan: teeltbakken in stellingen of teelttafels, eventueel met regenkappen; plastic-/foliekassen, -tunnels en -regenkappen.

#### 3. hoge tijdelijke (teelt)ondersteunende voorzieningen:

Teeltondersteunende voorzieningen, anders dan teeltondersteunende kassen, in de regel hoger dan 1,5 m, die aanwezig zijn gedurende de periode dat de teelt dat vereist, en die na (een deel van) het teeltseizoen, en uiterlijk binnen 6 maanden, weer worden verwijderd. Hieronder worden in ieder geval verstaan: menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten.

#### 4. lage permanente (teelt)ondersteunende voorzieningen of containervelden:

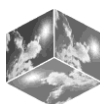
Permanente (teelt)ondersteunende voorzieningen voor plantaardige teelten, die op of nabij de grond worden aangebracht, voor zogenaamde containerteelt. Hierbij kan het volgende onderscheid worden gemaakt:

1. containervelden als onomkeerbare voorziening, waarbij gebruik gemaakt wordt van een geheel verharde ondergrond veelal van niet-opneembare/gesloten verhardingen, zoals beton.
2. containervelden als omkeerbare voorzieningen, waarbij gebruik gemaakt wordt van anti-worteldoek met daartussen opneembare of open verhardingen, zoals betonplaten, tegel- of klinkerbestratingen.

#### 5. lage tijdelijke (teelt)ondersteunende voorzieningen:

Teeltondersteunende voorzieningen, met een hoogte van maximaal 1,5 m, aanwezig gedurende de periode dat de teelt dat vereist, en die na (een deel van) het teeltseizoen, en uiterlijk binnen 6 maanden, weer worden verwijderd. Hieronder worden in ieder geval verstaan:

1. Lage tunnels, van halfronde bogen waarover plastic of gaasdoek wordt gespannen, insectengaas, afdekfolies, acryldoek, vlakveldfolies of vraatnetten.
2. Overige (teelt)ondersteunende voorzieningen of boomteelthekken Een permanente



(teelt)ondersteunende voorziening c.q. een bouwwerk in de vorm van een hek met afrastering, met een hoogte van niet meer dan 1,5 m, op boomteeltpercelen waarmee dieren van die percelen geweerd kunnen worden.

**1.78 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:**

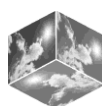
Al het oppervlaktewater zoals sloten, vijvers, kanalen en beken alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, gemalen en inlaten.

**1.79 woning/ wooneenheid:**

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

**1.80 woonunit:**

Een te verplaatsen/verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- of nachtverblijf van één of meer personen.





## **Artikel 2      Wijze van meten**

### **2.1      Algemeen**

De bepalingen in deze planregels over plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels, schoorstenen en soortgelijke ondergeschikte bouwdelen.

### **2.2      Meetregels**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

#### **2.3      afstand tot een perceelsgrens:**

ee kortste afstand van het verticale vlak in een perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend bouwwerk.

#### **2.4      bebouwingspercentage:**

het door bouwwerken bebouwde oppervlak, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel voor zo ver dat is gelegen binnen de bestemming.

#### **2.5      breedte van een bestemmingsvlak:**

tussen de twee zijdelingse grenzen van het bestemmingsvlak, gemeten op een afstand van

10 meter van de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens.

#### **2.6      breedte van een bouwperceel:**

tussen de twee zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten in de bebouwingsgrens of (rooi)lijn op de minimum afstand die bebouwing tot de weg in acht moet nemen.

#### **2.7      goothoogte van een bouwwerk:**

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

#### **2.8      bouwhoogte van een bouwwerk:**

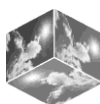
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

#### **2.9      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.

#### **2.10    lengte c.q. breedte van een bouwwerk:**

horizontaal tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.



### **2.11 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.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

1. De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met de bijbehorende bedrijfsbebouwing, waaronder één bedrijfswoning tenzij anders aangegeven, en voorzieningen zoals mestopslagsilo's, permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie, voer- en mestplaten, mest- of waterbassins van folie, verharding en groene erfinrichting. Tot de agrarische bedrijfsvoering wordt tevens gerekend de detailhandel in door het agrarisch bedrijf zelf voortgebrachte agrarische producten als ondergeschikte functie en met een maximaal verkoopvloeroppervlak van 50m<sup>2</sup>;
2. Binnen bestemmingsvlakken waar een bedrijfswoning is toegestaan, zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan;
3. Productiegebonden detailhandel (eigen producten) is op alle bestemmingsvlakken toegestaan met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag zijn dan 50m<sup>2</sup>;
4. De oppervlakte voor bebouwing, verharding en andere voorzieningen mag maximaal 90% van het bestemmingsvlak bedragen zodat er tenminste 10% overblijft voor de groene erfinrichting.

##### 3.1.2 Toegestane bedrijfstvormen

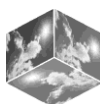
Op alle bestemmingsvlakken zijn grondgebonden activiteiten toegestaan. Voor zover de aard van de bedrijven op de verbeelding nader is aangeduid zijn naast grondgebonden activiteiten ook de volgende bedrijfstvormen toegestaan:

1. Ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' (iv) is ook intensieve veehouderij toegestaan onder de voorwaarden die gelden ter plaatse van de aanduiding Reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

1. Op of in de in 3.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de doeleinden die in de bestemmingsomschrijving zijn aangegeven;
2. De afstand van enige bebouwing tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd, mag niet minder bedragen dan 20m<sup>1</sup>;
3. De afstand van gebouwen tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 5m<sup>1</sup> bedragen.



### 3.2.2 *Bedrijfsgebouwen en ondersteunende kassen*

1. De maximaal toegestane goothoogte is 7,5m<sup>1</sup>;
2. De maximaal toegestane bouwhoogte is 10 m<sup>1</sup>;
3. De maximaal toegestane oppervlakte voor teeltondersteunende kassen is 1000m<sup>2</sup>. Deze beperking geldt niet voor de bestemmingsvlakken waar glastuinbouw is toegestaan.

### 3.2.3 *Andere bouwwerken*

1. De maximaal toegestane hoogte is 6m<sup>1</sup>;
2. De maximaal toegestane hoogte voor silo's is 15m<sup>1</sup>.

### 3.2.4 *Bedrijfswoningen*

1. Per bestemmingsvlak is één bedrijfswoning toegestaan;
2. De maximaal toegestane inhoud is 750m<sup>3</sup>, de inhoud van kelders wordt niet meegeteld;
3. De maximaal toegestane goothoogte is 6m<sup>1</sup>;
4. De maximaal toegestane bouwhoogte is 10m<sup>1</sup>;
5. Bij herbouw mag de bedrijfswoning uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande fundering en als er sprake is van uitbreiding daar direct op aansluitend.

### 3.2.5 *Bijgebouwen bij bedrijfswoning*

1. Per bedrijfswoning is een bijgebouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 100m<sup>2</sup>;
2. De maximaal toegestane goothoogte is 3m<sup>1</sup>;
3. De maximaal toegestane bouwhoogte is 4,5m<sup>1</sup>.

### 3.2.6 *Andere bouwwerken bij bedrijfswoning*

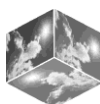
1. Per bedrijfswoning mag één carport worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 20m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 3m<sup>1</sup>;
2. Voor andere bouwwerken geldt een hoogte van maximaal 2,5m<sup>1</sup>.

## 3.3 **Afwijken van de bouwregels**

### 3.3.1 *(Toren)silo's*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in het plan voor de bouw van (toren)silo's hoger dan 15m<sup>1</sup>. Hierbij gelden tenminste de volgende randvoorwaarden:

1. De hoogte is maximaal 25m<sup>1</sup>;
2. Er moet sprake zijn van een noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering en/ of ontwikkeling. Dit moet worden aangetoond door middel van een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
3. De landschappelijke of andere waarden van de omliggende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;



4. Er moet zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan. Hiertoe moet een erfinrichtingsplan worden overgelegd.

### 3.3.2 *Extra ondersteunende kassen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in het plan voor de bouw van extra ondersteunende kassen. Hierbij gelden tenminste de volgende randvoorwaarden:

1. Er moet sprake zijn van een noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering en/ of ontwikkeling. Dit moet worden aangetoond door middel van een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
2. De maximaal toegestane oppervlakte is 5.000m<sup>2</sup>;
3. Er moet zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan. Hiertoe moet een erfinrichtingsplan worden overgelegd.

### 3.3.3 *Covergisting*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in het plan voor de bouw van een covergistingsinstallatie als nevenactiviteit. Hierbij gelden tenminste de volgende randvoorwaarden:

1. De capaciteit is maximaal 25.000 ton;
2. Minimaal 51 procent van de te verwerken mest en andere producten is afkomstig van het ter plaatse uitgeoefende agrarisch bedrijf;
3. Er moet worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

## 3.4 **Specifieke gebruiksregels**

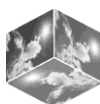
Onder met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

1. Het gebruik van gebouwen anders dan de bedrijfswoning voor bewoning.
2. Het binnen gebouwen meer dan één bouwlaag gebruiken voor het houden van dieren. Dit geldt niet voor volière- en scharrelstallen voor legkippen. Hier mogen twee lagen worden gebruikt om de dieren te huisvesten.

## 3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

### 3.5.1 *Huisvesting tijdelijke werknemers*

1. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan ten behoeve van de structurele of tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers in een bedrijfswoning, in bestaande of direct vergunbare bedrijfsgebouwen of ten behoeve van alleen tijdelijke huisvesting in woonunits, (sta-) caravans of vergelijkbare onderkomens. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:
  - a. deze huisvesting dient noodzakelijk te zijn uit een oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte in het betreffende agrarisch bedrijf, waarover advies gevraagd kan worden aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
  - b. de huisvesting mag uitsluitend werknemers betreffen, die binnen het bedrijf, waar



- ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
  - c. bij huisvesting in een woning of bedrijfsgebouw dient per persoon tenminste 12m<sup>2</sup> woonoppervlak beschikbaar te zijn;
  - d. huisvesting in woonunits, (sta-) caravans of vergelijkbare onderkomens is alleen toegestaan als het gaat om een aantoonbare tijdelijke oplossing gedurende niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
  - e. na afloop van de termijn dienen deze verblijven te worden verwijderd;
  - f. de gezamenlijke oppervlakte van deze verblijven mag niet meer bedragen dan 250 m<sup>2</sup>;
  - g. per persoon dient 10m<sup>2</sup> woonoppervlak beschikbaar te zijn;
  - h. de (nok)hoogte van een woonunit mag niet meer bedragen dan 3 m<sup>1</sup>;
  - i. de onder 4 genoemde verblijven moeten worden verplaatst binnen het agrarische bestemmingsvlak;
  - j. er dient voorzien te worden in een doelmatige landschappelijke inpassing;
  - k. per drie huisvestingsplaatsen moet minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein beschikbaar te zijn.
2. Aan de omgevingsvergunning wordt het voorschrift verbonden dat deze wordt ingetrokken indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijk grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

### **3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *3.6.1 Vergunningplicht*

Het is verboden op of in de in 3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden erfbepanting te verwijderen waarvan de aanleg in het kader van een vergunningverlening verplicht is gesteld.

Deze werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien zij verband houden met de doeleinden, die aan de bestemming zijn toegekend en door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de (dubbel)bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitplan.

#### *3.6.2 Uitzonderingen*

Een omgevingsvergunning als hiervoor aangegeven is niet vereist voor:

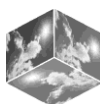
1. werken of werkzaamheden die vallen onder het normale onderhoud en beheer van de gronden overeenkomstig de bestemming dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
2. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn dan wel op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, nog mogen worden uitgevoerd op basis van een eerder verleende vergunning.



### **3.7 Wijzigingsbevoegdheid naar Bedrijf**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' voor het vestigen van een agrarisch verwant bedrijf. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

1. Het agrarisch bedrijf is beëindigd en hervatting van de agrarische activiteiten ligt niet meer in de rede;
2. De vrijgekomen agrarische bebouwing moet worden gesloopt met dien verstande dat er maximaal 400m<sup>2</sup> bebouwing mag overblijven voor het agrarisch verwant bedrijf;
3. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing moet worden gehandhaafd;
4. Indien de bestaande bebouwing bouwtechnisch of anderszins ongeschikt is voor het agrarisch verwant bedrijf, is nieuwbouw toegestaan;
5. Buitenopslag is niet toegestaan.



## **Artikel 4      Agrarisch met waarden - Landschapswaarden**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

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

1. Al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
2. Behoud, herstel en /of ontwikkeling van de aanwezige landschapswaarden in het algemeen en verder specifiek voor:
  - a. de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol';
3. de landschappelijke inpassing van het agrarische bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing'.

en in het bijzonder:

4. Extensief recreatief medegebruik;
5. Groenvoorzieningen;
6. Infiltratie ;
7. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
8. Op de gronden met de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie' een zendmast met een maximale hoogte van 40 meter.

### **4.2      Bouwregels**

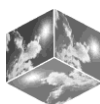
Op of in de in 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven bestemming. De hoogte mag maximaal 2,50m<sup>1</sup> zijn. Niet toegestaan zijn overkappingen, permanente teeltondersteunende voorzieningen, mest- en voerplaten, (sleuf-)silo's, mestopslagsilo's en vergelijkbare voorzieningen.

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

#### *4.3.1    Paardenbakken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor het realiseren van een paardenbak, indien in een bestemmingsvlak geen of onvoldoende ruimte is. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

1. De paardenbak wordt gesitueerd binnen of direct grenzend aan het bestemmingsvlak in combinatie waarmee de paardenbak wordt gerealiseerd;
2. De afstand tot de woningen van derden bedraagt 30m<sup>1</sup>;
3. De oppervlakte is maximaal 800m<sup>2</sup>;
4. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 2m<sup>1</sup>, zoals een omheining. Voor lichtmasten geldt een maximale hoogte van 6 m<sup>1</sup>.





#### 4.3.2 *Schuilgelegenheid voor dieren*

1. Van deze bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt als het gaat om een locatie binnen de bestemmingen 'Agrarisch', Agrarisch met waarden- Landschapswaarden'.
2. Schuilgelegenheden mogen enkel worden opgericht op percelen met de bestemming agrarisch gebied, niet zijnde open gebied of EHS;
3. De locatie moet gelegen zijn buiten de EHS en buiten het zoekgebied ecologische verbindingzone;
4. Vestiging van schuilgelegenheden in het open gebied of EHS is in principe toch mogelijk als zij in een kernrandzone of bebouwingsconcentratie liggen of hemelsbreed op een maximale afstand van 250 meter tot de bebouwde kom liggen;
5. Het moet gaan om een solitair gelegen perceel, dat wil zeggen een perceel dat niet aansluit op het huisperceel/ bestemmingsvlak van de aanvrager. In dat geval dient een schuilgelegenheid binnen het bestemmingsvlak te worden gerealiseerd;
6. De oppervlakte van het perceel moet minstens 2500m<sup>2</sup> zijn;
7. De schuilgelegenheid dient te worden gerealiseerd in een van de hoeken van het perceel bij voorkeur aansluitend bij bestaande groen opstanden;
8. De vergunning kan alleen worden verleend aan de zakelijk gerechtigde op het perceel en alleen indien hij niet beschikt over een vergunning voor een schuilgelegenheid elders;
9. De schuilgelegenheid is primair bedoeld om de dieren beschutting te bieden tegen weersomstandigheden. Om die reden dient de schuilgelegenheid tenminste aan één zijde open te zijn zodat de dieren vrij kunnen in- en uitlopen;
10. Binnenopslag en/ of stalling van voertuigen of ander materieel is niet toegestaan met uitzondering van opslag in beperkte mate van veevoer en hooi en stro. Buitenopslag is uitgesloten.

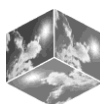
#### 4.4 **Specifieke gebruiksregels**

De volgende werken en / of werkzaamheden worden in ieder geval aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik en zijn dus verboden: het aanleggen van mest- of waterbassins van folie.

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, allen dieper dan 0,50m<sup>1</sup>, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen;
3. het graven, dempen dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
4. het verwijderen van landschapselementen;



5. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
6. het beplanten van gronden met opgaand houtgewas ten behoeve van tuinbouw of agrarische houtteelt (alleen voor zo ver aangeduid met cultuurhistorisch/ archeologisch waardevol);
7. Het aanleggen en of verharderen van wegen of paden dan wel het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen:
  - a. voor zo ver groter dan 1250m<sup>2</sup> als het veepad en op huiskavels betreft of eigen bedrijfswegen direct aansluitend op een bestemmingsvlak Agrarisch- agrarisch bedrijf;
  - b. voor zo ver groter dan 200m<sup>2</sup> als het overige verhardingen betreft.

#### 4.5.1 Uitzondering

Een omgevingsvergunning als hiervoor aangegeven is niet vereist voor:

1. werken of werkzaamheden die vallen onder het normale onderhoud en beheer van de gronden overeenkomstig de bestemming dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
2. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn dan wel op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan nog mogen worden uitgevoerd op basis van een eerder verleende vergunning.

#### 4.5.2 Toelaatbaarheid

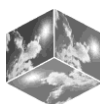
De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de waarden die in de bestemmingsomschrijving zijn genoemd.

### 4.6 Wijzigingsbevoegdheden

#### 4.6.1 Wijziging in 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' (vormverandering zonder uitbreiding van een bestemmingsvlak)

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' kan gewijzigd worden in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', ten behoeve van een vormverandering zonder uitbreiding van een bestemmingsvlak 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf'. In combinatie hiermee wordt de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' in dezelfde omvang gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden- Landschapswaarden'. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden.

1. Er is een concreet bouwplan met een onderbouwing waarin de noodzaak en aanvaardbaarheid van de vormverandering ook voor de langere termijn is aangegeven. Ter zake wordt het advies van de AAB ingewonnen;
2. Er moet zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan. Hiertoe moet een erfinrichtingsplan worden overgelegd. De landschappelijke inpassing mag in dit geval direct aansluitend aan het bestemmingsvlak plaatsvinden;
3. Deze mogelijkheid geldt niet voor bestemmingsvlakken met de aanduiding 'intensieve veehouderij begrensd' die gelegen zijn in een gebied met de aanduiding "extensiveringsgebied".



#### *4.6.2 Wijziging in 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' ( vormverandering en vergroting van een bestemmingsvlak)*

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' kan gewijzigd worden in de

bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', ten behoeve van een vormverandering in combinatie met vergroting van een bestemmingsvlak 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf'. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

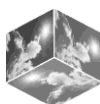
1. Er is een concreet bouwplan met een onderbouwing waarin de noodzaak en aanvaardbaarheid van de vergroting en vormverandering ook voor de langere termijn is aangegeven. Ter zake wordt het advies van de AAB ingewonnen;
2. Als het gaat om de uitbreiding van een intensieve veehouderij in het verwevingsgebied, kan deze bevoegdheid alleen worden gebruikt, als is aangetoond dat er sprake is van een duurzame locatie;
3. Er moet zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing, - 10% van het bestemmingsvlak- conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan;
4. De grootte van het bestemmingsvlak overtreft de toegestane maximaal toegestane oppervlakte, zoals hierna aangegeven, niet:
  - a. Intensieve veehouderij: maximaal 1,5 ha;
  - b. Niet grondgebonden bedrijf, niet zijnde intensieve veehouderij: 1,5 ha;
  - c. Agrarisch bedrijf, glastuinbouw, solitair gelegen: maximaal 3 ha;
  - d. Grondgebonden bedrijf: maximaal 1,5ha. Indien een bestemmingsvlak op het tijdstip van ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan al groter is, is een uitbreiding met 25% toegestaan.

#### *4.6.3 Wijziging in bestemming Wonen (vormverandering en vergroting van bestemmingsvlak)*

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' kan gewijzigd worden in de bestemming 'Wonen' in verband met een uitbreiding en/of de vormverandering van een bestemmingsvlak Wonen. In combinatie hiermee kan de bestemming Wonen worden gewijzigd in de bestemming Agrarisch. Hierbij geldt als randvoorwaarde dat de wijziging nodig is om een ontwikkeling die plaatsvindt binnen de bouwregels van deze bestemming m.b.t. maatvoering en afstanden, te kunnen realiseren.

#### *4.6.4 Wijziging in bestemming Groen, Natuur of Water (ontwikkeling landschapselementen of nieuwe natuur)*

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' kan gewijzigd worden wijzigen in de bestemming 'Groen', 'Natuur' of 'Water' of een combinatie van deze ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe natuur- en/of landschapselementen. Hierbij geldt de randvoorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan andere belangen, zoals agrarische belangen.



#### 4.6.5 *Wijziging ten behoeve van minicamping*

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' kan gewijzigd worden in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', 'Bedrijf', 'Horeca ' of Wonen' ten behoeve van de uitbreiding van een bestemmingsvlak met een van deze bestemmingen om de uitbreiding van een minicamping mogelijk te maken. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

1. Het betreft uitsluitend recreatief medegebruik voor kleinschalig kamperen op gronden die direct aansluiten aan een bestemmingsvlak waar kleinschalig kamperen al is toegestaan dan wel in combinatie met de onderhavige wijziging via een omgevingsvergunning wordt toegestaan;
2. Er zijn maximaal 25 kampeermiddelen toegestaan, waaronder maximaal vijf stacaravans;
3. De afstand tot woningen van derden dient tenminste 50m<sup>1</sup> te zijn;
4. De afstand tot de weg dient 20m<sup>1</sup> te zijn;
5. De afstand tot de perceelsgrens dient 5m<sup>1</sup> te zijn.



## **Artikel 5      Natuur**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Ontwikkeling van een ecologische verbindingszone;
2. Behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurwaarden in het algemeen en verder afhankelijk van de omgeving in de vorm van amfibieën en reptielen, bosvogels, moerasvogels, dagvlinders, planten en plantengemeenschappen en struweelvogels;
3. Behoud en herstel en/of ontwikkeling van abiotische en landschappelijke waarden;
4. Waterhuishoudkundige doeleinden ten behoeve van de natuurwaarden in het algemeen en van de op de verbeelding aangeduide hydrologische waarden in het bijzonder;
5. Extensief dagrecreatief medegebruik.

### **5.2      Bouwregels**

Op de tot 'Natuur' bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

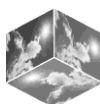
### **5.3      Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor het toestaan van wildrasters, terreinafscheidingen en andere daarmee vergelijkbare kleine bouwwerken, geen gebouw zijnde. De maximale hoogte is 3m<sup>1</sup>.

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, allentieper dan 0,50m<sup>1</sup>, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen;
3. het graven, dempen dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
4. het verwijderen van landschapselementen;
5. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
6. het beplanten van gronden met opgaand houtgewas ten behoeve van tuinbouw of agrarische houtteelt (alleen voor zo ver aangeduid met cultuurhistorisch/ archeologisch waardevol);
7. Het aanleggen en of verharderen van wegen of paden dan wel het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen:
  - a. voor zo ver groter dan 1250m<sup>2</sup> als het veepad op huiskavels betreft of eigen bedrijfswegen direct aansluitend op een bestemmingsvlak Agrarisch- agrarisch bedrijf;
  - b. voor zo ver groter dan 200m<sup>2</sup> als het overige verhardingen betreft.



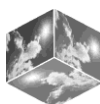
#### *5.4.1 Uitzondering*

Een omgevingsvergunning als hiervoor aangegeven is niet vereist voor:

1. werken of werkzaamheden die vallen onder het normale onderhoud en beheer van de gronden overeenkomstig de bestemming dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
2. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn dan wel op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan nog mogen worden uitgevoerd op basis van een eerder verleende vergunning.

#### *5.4.2 Toelaatbaarheid*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de waarden zie in de bestemmingsomschrijving zijn genoemd.



## Artikel 6 Waarde - Archeologie

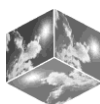
### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Er worden vier categorieën ( 2 t/m 5) gebieden onderscheiden. Deze categorieën verwijzen naar de gemeentelijke archeologische beleidskaart, die als bijlage 2 is toegevoegd aan deze regels en hiervan onderdeel uitmaakt. De categorieën zijn in de volgende tabel opgenomen.

Categorie	Bestemmingsplancategorie Waarde Archeologie (WR-A)	Diepte bodemingreep	Oppervlakte bodemingreep	Onderstaande regels van toepassing
Cat. 1	Wettelijk beschermd monument	n.v.t.	n.v.t.	Neen: aanvraag vergunning bij Rijk / gemeente
Cat. 2	Gebied van Archeologisch waarde	>0,4 m	> 100 m <sup>2</sup>	Indien dieper dan 40 cm én groter dan 100 m <sup>2</sup>
Cat. 3	Gebied van archeologische waarde (WR-AW)	>0,4 m	> 250 m <sup>2</sup>	Indien dieper dan 40 cm én groter dan 250 m <sup>2</sup>
Cat. 4	Gebied verwachtingswaard e hoog (WR-Ah)	>0,4 m	> 250 m <sup>2</sup>	Indien dieper dan 40 cm én groter dan 250 m <sup>2</sup>
Cat. 5	Gebied verwachtingswaard e middelhoog	>0,4 m	> 2500 m <sup>2</sup>	Indien dieper dan 40 cm én groter dan 2500 m <sup>2</sup>

Indien een bodemingreep dieper is dan 40 cm (>0,4 m) én de oppervlakte van de bodemingreep bedraagt meer dan de oppervlakte die per categorie in de tabel is weergegeven, dan zijn onderstaande regels van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor bouwen of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Indien slechts één van beide condities zich voordoet, gelden de regels niet. Hierop wordt een uitzondering gemaakt in lid 3.1 sub b, g en h. In die gevallen is ook bij een bodemingreep minder dan 40 cm diep een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden nodig.



## 6.2 Bouwregels

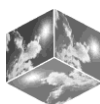
### 6.2.1 Omgevingsvergunning

1. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de voor 'Waarde- Archeologie ' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Onder het vaststellen van de archeologische waarde van een terrein wordt ook verstaan het overleggen van gegevens in de vorm van verleende vergunningen en/of andere feitelijke gegevens, waaruit kan worden opgemaakt dat de bodem ter plaatse dermate is geroerd dat het alleszins aannemelijk is dat er geen sprake meer is van archeologische waarden die kunnen worden verstoord door de voorgenomen bouwwerkzaamheden.
2. Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.
3. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het desbetreffende rapport of de andere overgelegde gegevens en het advies genoegzaam blijkt dat:
  - a. Er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad. In dit geval worden aan de omgevingsvergunning regels verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mogelijk worden gedaan.
  - b. Schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden regels. Het bevoegd gezag kan de volgende regels aan de vergunning verbinden.
    - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    - de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
    - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 6.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 6.2.1 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

1. Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.
2. Een bouwwerk met een bruto oppervlakte van:
  - a. ten hoogste 100 m<sup>2</sup> (bij categorie 2);
  - b. ten hoogste 250 m<sup>2</sup> (bij categorieën 3 en 4);





- c. ten hoogste 2500 m<sup>2</sup> (bij categorie 5);
- 3. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- 4. Een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 meter.

### **6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**

#### *6.3.1 Verbodsbepaling*

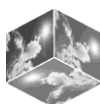
Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder b, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:

1. Het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
2. Het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij de stobben worden verwijderd;
3. Het ophogen en egaliseren van gronden;
4. Het verlagen van het waterpeil;
5. Het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
6. Het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers, zwembaden en andere wateren;
7. Het omzetten van gras- of akkerland in teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
8. Het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
9. Het aanbrengen van ondergrondse transport- energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
10. Het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
11. Het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit-, of rijwielpaden of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen.

#### *6.3.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 6.3.1 is niet van toepassing indien de werkzaamheden of werken:

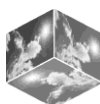
1. Maximaal 0,4 m diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen, genoemd onder 3.1, sub b, of sub g of sub h;
2. Een verstoringsoppervlakte hebben van:
  - a. ten hoogste 100 m<sup>2</sup> (bij categorie 2);
  - b. ten hoogste 250 m<sup>2</sup> (bij categorieën 3 en 4);
  - c. ten hoogste 2500 m<sup>2</sup> (bij categorie 5).



3. Ten dienste van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
4. Het gewone onderhoud en beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen die voor deze gronden gelden, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, kabels en leidingen, bestratingen en beplantingen;
5. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of nog mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### 6.3.3 *Rapport en toelaatbaarheid*

1. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 26.3.1, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Onder het vaststellen van de archeologische waarde van een terrein wordt ook verstaan het overleggen van gegevens over verleende vergunningen en/of andere feitelijke gegevens, waaruit kan worden opgemaakt dat de bodem ter plaatse dermate is geroerd dat het alleszins aannemelijk is dat er geen sprake meer is van archeologische waarden die kunnen worden verstoord.
2. Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.
3. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het desbetreffende rapport of de andere overgelegde gegevens en het advies genoegzaam blijkt dat:
  - a. Er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad. In dit geval worden aan de omgevingsvergunning regels verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die tijdens de uitvoering van de werkzaamheden mogelijk worden gedaan;
  - b. Schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden regels. Het bevoegd gezag kan de volgende regels aan de vergunning verbinden:
    - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    - de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
    - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.



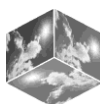
#### **6.4 Meerdere vergunningen**

Voor zover voor de omgevingsvergunning meerdere bouwwerken, werken of werkzaamheden vergunningen worden aangevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken en kan voor dit totaal van werken en/of werkzaamheden één vergunning worden verleend.

#### **6.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door met betrekking tot de gronden waarop het wijzigingsbesluit betrekking heeft, de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie' van de verbeelding te verwijderen, indien:

1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.



## **Hoofdstuk 3            Algemene regels**

### **Artikel 7            Antidubbeltelregel**

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 8            Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven conform het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing behalve ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor het wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij ondergrondse transportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

### **Artikel 9            Algemene bouwregels**

#### **9.1            Ondergronds bouwen**

##### *9.1.1    Algemeen*

Ondergronds bouwen in de vorm van maximaal één bouwlaag is toegestaan binnen de gevelgrenzen van de woning en de verder binnen bestemmingsvlakken toegestane bebouwing. De inhoud van wat ondergrond wordt gebouwd telt niet mee bij het bepalen van de maximale toegestane inhoud.

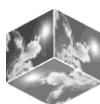
### **Artikel 10          Algemene gebruiksregels**

#### **10.1          Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1. lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor erotische dienstverlening;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kleinschalige, kortstondige, incidentele evenementen waarvoor op grond van andere regelgeving een vergunning of ontheffing vereist is en deze is verleend.



## **Artikel 11      Algemene aanduidingsregels**

### **11.1    Reconstructiewetzone - verweavingsgebied**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiezone - verweavingsgebied' geldt voor intensieve veehouderijen dat de oppervlakte maximaal 1,5 hectare mag bedragen mits voor een goede landschappelijke inpassing wordt gezorgd conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan.

### **11.2    Veiligheidszone- bevi**

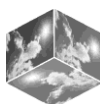
Binnen de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone-bevi' mogen geen kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden gerealiseerd.

## **Artikel 12      Algemene afwijkingsregels**

### **12.1    Geringe afwijkingen**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

1. De voorgeschreven afstand tot de bestemmingsgrens, tot minimaal 3m<sup>1</sup>, of als het uitbreiding van bestaande bebouwing betreft die reeds dicht bij de bestemmingsgrens is gelegen, deze bestaande kleinere afstand.
2. De regels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een functie ten behoeve algemeen nut - zoals ten dienste van verkeer, waterhuishouding, energievoorziening, telecommunicatie, dagrecreatief medegebruik, de wering van milieuhinder en/of gevaar, de bescherming van diersoorten en/of wild en herdenkingsdoeleinden of religieuze doeleinden, met dien verstande dat:
  - a. de bebouwde oppervlakte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 20 m<sup>2</sup>;
  - b. de goothoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m;
  - c. de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 4,5 m;
  - d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 15 m;
1. Het bepaalde in de regels voor overschrijding van het bouwvlak of het bouwen op een kleinere afstand van de weg dan is voorgeschreven met dien verstande dat:
  - dit noodzakelijk is vanuit een doelmatige bedrijfsvoering en/of perceelsinrichting;
  - er geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
  - de overschrijding niet mag leiden tot een vermindering van de gebruiksmogelijkheden van de gronden voor piekberging en infiltratie;
  - de wegbeheerder wordt gehoord.



## **12.2 Afwijken ten behoeve van mantelzorg**

Met een omgevingsvergunning kan van het plan worden afgeweken om toe te staan dat een bijgebouw bij een bedrijfswoning of woning c.q. een deel van een bedrijfsgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte om te voorzien in een tijdelijke behoefte. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarde:

1. Aangetoond wordt dat inwoning in de (bedrijfs)woning ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort en bewoning als afhankelijke woonruimte van een bijgebouw en/ of het deel van het bedrijfsgebouw noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Deze laatste eis geldt niet als er sprake is van een eerste lijns familierelatie tussen de bewoners van de woning en die van de afhankelijke woonruimte.
2. De afhankelijke woonruimte wordt binnen de maatvoeringen voor bijgebouwen bij de (bedrijfs)woning c.q. bedrijfsgebouwen volgens de geldende bestemming ingepast, met een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>.
3. De afhankelijke woonruimte wordt bij voorkeur gerealiseerd in een bestaand aangebouwd bijgebouw, of als dat niet mogelijk is in een bestaand vrijstaand bijgebouw of bedrijfsgebouw dat op maximaal 20 meter afstand is gelegen van de achtergevel van de (bedrijf)woning; in het geval er sprake is van een daartoe nieuw te bouwen bijgebouw mag de afstand tot de achtergevel van de (bedrijfs)woning niet meer bedragen dan 10 meter.
4. Aan de omgevingsvergunning wordt het voorschrift verbonden dat binnen twee maanden nadat het gebruik als afhankelijke woonruimte is beëindigd, dit door de hoofdbewoner schriftelijk wordt gemeld bij het college van burgemeester en wethouders.

## **12.3 Afwijken ten behoeve van huisvesting tijdelijke werknemers**

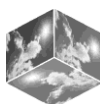
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor het huisvesten van tijdelijke werknemers in een (bedrijfs) woning anders dan bij een agrarisch bedrijf of in een hiervoor in te richten woongebouw. Hierbij gelden de volgende specifieke voorwaarden:

1. Per persoon dient tenminste 12m<sup>2</sup> woonoppervlak beschikbaar te zijn. Er mogen per woning maximaal 20 personen worden gehuisvest.
2. Huisvesting in een ander gebouw is alleen toegestaan in een kernrandzone. Per locatie mogen maximaal 50 personen worden gehuisvest.

## **Artikel 13 Overige regels**

### **13.1 Hydrologisch neutraal ontwikkelen**

1. Alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden.
2. Bij het toepassen van de flexibiliteitsbepalingen vindt in alle gevallen een toets plaats aan de eis dat er sprake moet zijn van hydrologisch neutraal ontwikkelen conform het Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen van de betrokken waterschappen.



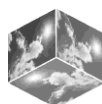
3. Het bevoegd gezag wint het advies van het betrokken waterschap.

### **13.2 Waarborgen ruimtelijke kwaliteit**

1. Alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor landschapsopbouw in de vorm van een groene erfinrichting en voor het behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden.
2. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen toegestaan als zij niet leiden tot een onevenredige aantasting van natuur- en landschapswaarden, cultuurhistorische en aardkundige waarden.
3. Bij het toepassen van de flexibiliteitsbepalingen (afwijken en wijzigen) vindt in alle gevallen een toets plaats aan het beeldkwaliteitplan. Een nieuwe ontwikkeling moet voldoen aan de uitgangspunten hiervan.
4. Verder moet er zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing die in redelijke verhouding staat tot de aard en omvang van de desbetreffende ontwikkeling, een en ander conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan.
5. Het bevoegd gezag kan in verband hiermee de eis stellen dat een landschapsplan of erfinrichtingsplan wordt overgelegd.

### **13.3 Bescherming andere belangen en waarden**

Het toepassen van de flexibiliteitsbepalingen (afwijken en wijzigen) is slechts toegestaan, indien is aangetoond dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van andere waarden en van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.



## Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels

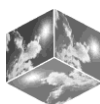
### Artikel 14      Overgangsrecht

#### 14.1      Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. 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.
- b. 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%.
- c. 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.

#### 14.2      Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Houtbroekstraat 9'.

